



Karen Grude Kothsplass 3 - F 303 - Sandnes

ANKERET

**Leilighet med høy standard
og gode løsninger**

- 46 kvm terrasser - 2 soverom
- 2 bad - HTH - Miele
- heis - parkering









Oppdragsnummer:

??

Selger

Anfinn Svendsen

Adresse:

Karen Grude Koths plass 3 – F 303
4306 Sandnes

Matrikkel

Gnr 111 Bnr 1286 Snr 19 i Sandnes kommune

Prisantydning

Kr 7.495.000,-

Likningsverdi

Kr 1.244.289,- for 2024

Areal

Primærrom:	93 kvm
Bruksareal:	93 kvm.
Bra-i	93 kvm
Bra-e	8 kvm
TBA	46 kvm

Adkomst

På bryggekannten et steinkast fra sentrum. Leilighetsprosjektet Ankeret ligger et kvartal nord for det nye rådhuset i første rekke mot sjøen.

Så her snakker vi om en meget sentral beliggenhet i sentrum med kun 3 minutters gang til Vågen 33 og Rutenparken. Adkomst er via Rådhusgata og bygget ligger på venstre side.

Nærområdet

Sandnes indre havn vil bli byens svar på Aker-brygge når det er ferdig utviklet. Her ligger du til sjøen selv om det er like ved sentrum. Nærområdet byr på brygger, parker og spennende uterom med kort vei til handel, kultur og opplevelser.

Innen for 5 minutter gang finne du kulturhus, Ruten bypark, Vågen 33, kino, flere restauranter, båthavn, bakeri, buss og tog, rådhuset og mye mer. Det er få prosjekter som kan tilby så mye som her like utenfor døren.

Standard

Ankeret i Sandnes har en meget høy standard og byr på kjøkken fra HTH med innfelte hvitevarer fra Miele, fliselagte bad med 60 x 60 italienske fliser, vegghengt toalett og baderoms innredning fra HTH. Det er laget en designpakke med farger på rom, kjøkkeninnredning og parkett med egne stiler som er satt sammen av interiørarkitekt. Her er det valgt mørk brun parkett og bruntonede malinger i hele leiligheten. Det er balansert ventilasjon, sprinkler brannsikring og fiber internett Lyse inn i leiligheten.

Denne leiligheten har terrasser i 2 retninger som er utført med eksklusive terrassebord og glassrekkverk. Den ene vender mot sør og vest med utsikt ut mot Gandsfjorden . Den andre terrassen vender mot nord og vest og vil har utsikt til nydelig opparbeidet atrium. Prosjektet har også store felles terrasser i 6. , 7 , og 9. etasje, samt felles leilighet som kan leies om du får gjester på besøk. Disse kan også reserveres om du ønsker å holde terrasse selskap.

Denne leilighet er bygget med eget "walkin cleset" og bad som henger sammen med hovedsoverom som også holder en god størrelse og har utgang til egen terrasse.

Tomt

Felles eiet tomt på ca 3.100 kvm

Parkering

Det er biloppstilling for en bil i parkeringscarusell.

Reguleringsforhold

Eiendommen er reguler til bolig og næring

Byggemåte

Bygget i mur og betong

Innhold

Stue med åpne kjøkkenløsning, 2 bad, 2 soverom, garderobbe, gang og bod. 2 utendørs terrasse.

Byggeår

2024

Oppvarming

Vannbåren varme og varme i ventilasjon



Kommunale avgifter

Inngar i fellesutgiftene

Vei, vann og avløp

Offentlig

Andre forhold

Det er full salgsoppgave med alle vedlegg som legger grunnlagt for en handel.

Servitutter

Ingen

Felleskostnader

Ca Kr 3.400,- per måned som dekker forsikring, strøm i fellesareal, avfallshåndtering, forretningsfører, vedlikehold, garasje vedlikehold og kommunal avgifter

Eierskifteforsikring

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.

Omkostninger

Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, skjøte kr 500,-, tinglysning av pantedokument kr 500,- eierskifte gebyr på kr 6.385,-

Ferdigattest

Bygget har ferdigattest fra 28.10.2024

Overtagelse

Dersom det ikke blir enighet om overtagelse vil denne skje etter avhendingsloven § 2-3

FORBRUKER INFO

Eiendommens tilstand

Kjøper oppfordres til å besiktige eiendommen. Eiendommen selges "som den er", jf avhendingsloven § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i avhendingslovens kap. 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp jf avhl. § 1-2 (2).

Kjøper kan altså reklamere kun i følgende tilfeller:

- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forholdet ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen eller ikke er blitt rettet i tide.

- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

- Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren

Kjøper oppfordres til å la seg bistå av bygningskyndige, elektro-/VVS-kyndige og gjerne brannkyndige hvis ildsted.

Budgivning

Snarest etter at visning har funnet sted. Første bud skal være skriftlig og må ha en akseptfrist minimum første virkedag kl.12.00 etter siste annonserte visning. For øvrig vises til forbrukerinformasjon om budgivning.

Megler

Jakob Sanne

Megler MNEF

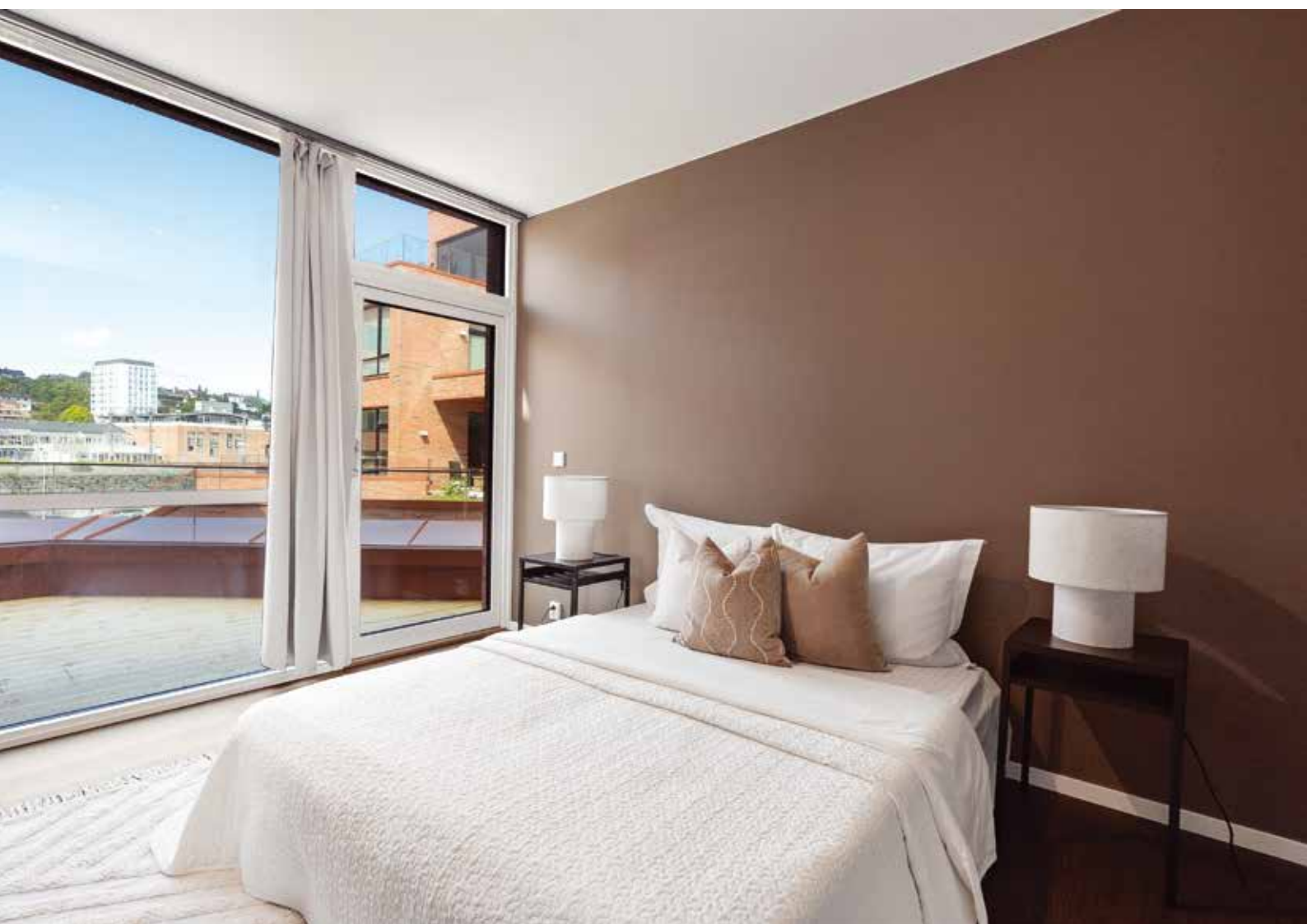
Mobil 907 51 057

Faglig leder

Advokat Olaf Nygaard

Mobil 934 19 808

olaf@advnygaard.no







SALGSTEGNING

A3 - 1:100

PROSJEKT: BFK2
ARKITEKT: SPACEGROUP

DATO OPPRETTET: 24.03.2021

DATO REVIDERT: 25.10.2022

REVISJON: DARBESIDSTEGNING REV1

Føkkon og Bad/WC er indikert. Enkelte rom er vist på tegninger fra leverandør.

BPA er i tillegg avstilt med leverandør for å sikre konsistens i tegningene. Angitte romsarealer på tegning er ekskludert vegger og annet.

LEILIGHET F_H0203

BPA-s: 93,5 m²

P-ROU: 93,5 m²

Lteareal: 45,8 m²



0 1 2 3 4 5 m

HUSORDENSREGLER
For
Sameiet Ankeret i Havneparken

Vedtatt på ordinært årsmøte 03.06.24

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres

på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 380

SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Syd Vest, Havnegata 15.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vindusvask avtale
8. Bil spill
9. Ha egen fryseboks tilgjengelig - veggedyr m.m.
10. Hobby/verksted rom
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Finn Egil Sørbø er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Kro foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte blant de fremmøtte seksjonseierne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Regnskap 2024, Ankeret i Havneparken.pdf
 2. 0380 Sameiet Ankeret I Havneparken.pdf
 3. Årsrapport 2024.pdf
 4. Spesifisering egenkapital.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-

Sak 7

Vindusvask avtale

Forslag fremmet av:

May Nærland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi trenger hjelp til å få vasket vinduer utvendig.

Styrets innstilling

Styret har sett på muligheten og konkludert med at det ikke var aktuelt da det vil være veldig kostbart, og det er stor forskjell fra leilighet til leilighet. Dette må derfor gjøres av eierne selv, og eiere kan evt. gå sammen om å gjøre en felles bestilling.

Forslag til vedtak

Det bør inngås en avtale for hele bygget og at de som ønsker å bli med blir fakturert direkte fra selskapet.

Sak 8

Bil speil

Forslag fremmet av:

Inger Helene Hesby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Speil utfor garasjen som kan vise trafikkbildet bedre fra høyre. Slik det er i dag kommer både biler, sykler og sparkesykler i ganske stor fart. Dette vil kunne forhindre ulykker.

Styrets innstilling

Speil utenfor garasjen måtte vært montert på stolper e.l. som ikke er tilhørende sameiet, og dette er derfor noe som må fremmes hos kommunen. Styret anser det som lite hensiktsmessig, og oppfordrer bilister til å ta hensyn ved utkjøring og at dette er godt nok.

Forslag til vedtak

Henge opp speil?

Sak 9

Ha egen fryseboks tilgjengelig - veggedyr m.m.

Forslag fremmet av:

Astrid Sofie Røstvig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se på muligheten til å ha en stor fryseboks på et av fellesrommene. Kan være mulighet for alle å legge kofferten i frysen før en pakker ut etter reise. En kan idag bestille slik tjeneste på Østlandet, dvs firma fryser bagasjen. Legger også ved info om hva som hjelper ved veggedyr i kofferten temperatur etc

Styrets innstilling

Styret anser dette som privat anliggende og ser ikke behovet for en slik tjeneste for sameiet.

Forslag til vedtak

kjøpe inn fryseboks

Vedlegg

5. Screenshot_20250304_103433_Facebook.jpg

6. Screenshot_20250304_103527_Google.jpg

Sak 10

Hobby/verksted rom

Forslag fremmet av:

Martin Jan Kristiansen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei, jeg foreslår at rom 1-040 «Sykkelverksted» kan lages til et Hobby / verksted rom hvor en kan ha en arbeidsbenk og verktøy etc. Det er sikkert flere enn meg som kunne tenkt seg dette, og jeg kan sikkert donere noe verktøy her. Jeg kan også være behjelpelig med å få laget dette rommet slik at vi har en mulighet for de som ønsker det□

Hilsen

Martin Kristiansen

Forslag til vedtak 1

Omgjør sykkelverksted til hobbyrom.

Forslag til vedtak 2

Dersom styret mottar en fullstendig plan med kostnadsramme styret kan bevilge, kan styret godkjenne endring i bruk av sykkelverksted.

Vedlegg

7. IMG_7903.jpeg

8. IMG_7902.jpeg

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem (2år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (2år):

- Ann Therese Larsn

Valgkomiteen foreslår at Ann Therese Larsen velges for 2 år.

Ann Therese har ikke vært i styret tidligere.

- Ellen Gangenes

Valgkomiteen foreslår gjenvalg på Ellen Gangenes for 2 år. Ellen har vært varamedlem i styret sist periode.

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Hege Refnes

Valgkomiteen foreslår gjenvalg på Hege Refnes for 1 år.

Hege har vært styremedlem sist periode.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helge Halvorsen

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Helge Halvorsen som varamedlem for ett år. Helge har vært varamedlem den siste perioden.

- Jan Arild Dysjaland

Valgkomiteen foreslår at Jan Arild Dysjaland velges som nytt varamedlem for ett år. Jan Arild har ikke sittet i styret tidligere.

- Tron Husebø

Engasjert

Erfaring fra styrearbeid i sameie.

Vedlegg

1. Forslag fra valgkomiteen.pdf

Sak 12

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at det velges en valgkomité for neste periode. Komiteen bør bestå av 2-3 medlemmer.

Forslag til vedtak

Det velges en valgkomité på 2-3 medlemmer på årsmøte

SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN
ORG.NR. 932 958 279, KUNDENR. 380

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 935 229	0	2 528 000	2 850 000
Andre inntekter	3	46 798	0	35 000	39 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 982 027	0	2 563 000	2 889 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	0	-14 097	-28 200
Styrehonorar	5	-100 000	0	-100 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-12 625	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-65 625	0	-87 590	-92 000
Konsulenthonorar	7	-28 755	0	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-310 494	0	-792 803	-606 900
Forsikringer		-174 637	0	-220 508	-264 600
Kommunale avgifter	9	-503 374	0	-475 436	-758 020
Energi/fyring		-89 577	0	-150 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-257 740	0	-454 500	-549 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 553 428	-12 625	-2 344 434	-2 749 120
DRIFTSRESULTAT		428 599	-12 625	218 566	139 880
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 908	0	0	0
Finanskostnader	12	-683	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 225	0	0	0
ÅRSRESULTAT		433 824	-12 625	218 566	139 880
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		421 199			
Udekket tap			-12 625		
Reduksjon udekket tap		12 625			

SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN
ORG.NR. 932 958 279, KUNDENR. 380

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 841	0
Forskuddsbetalte kostnader		81 033	0
Andre kortsiktige fordringer	13	581	0
Driftskonto OBOS-banken		139 290	0
Sparekonto OBOS-banken		271 743	0
Sparekonto OBOS-banken II		72 725	0
SUM OMLØPSMIDLER		582 213	0
SUM EIENDELER		582 213	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	421 199	0
Udekket tap		0	-12 625
SUM EGENKAPITAL		421 199	-12 625
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 760	0
Leverandørgjeld		118 072	12 625
Annen kortsiktig gjeld	14	182	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 014	12 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		582 213	0
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 24.03.2025
Styret i Sameiet Ankeret I Havneparken

Finn Egil Sørbø

Nils Henrik Stokke

Hans Anfinn Eide

Ola Hausberg

Hege Refsnes



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	1 301 634
Renovasjonsavgift	246 540
Oppstartskapital	171 346
Felleskostnader næring	121 968
Garasje	93 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 935 229

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	21 000
Utleie	25 798
SUM ANDRE INNETEKTER	46 798

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 4 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 755
SUM KONSULENTHONORAR	-28 755

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 605
Drift/vedlikehold VVS	-62 786
Drift/vedlikehold elektro	-9 553
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 552
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 934
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 496
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 230
Kostnader leiligheter, lokaler	-21 338
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-310 494

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-287 978
Renovasjonsavgift	-215 396
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-503 374

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 095
Annet driftsmateriale	-5 481
Vakthold	-50 482
Renhold ved firmaer	-81 555
Andre fremmede tjenester	-83 488
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 400
Andre kontorkostnader	-1
Gave, ikke fradragsberettiget	-680
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-22 005
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-257 740

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	5 857
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
SUM FINANSINNTEKTER	5 908

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-683
SUM FINANSKOSTNADER	-683

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utleie desember	581
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	581

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-182
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-182

NOTE: 15**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	01.01.2024	Endring	31.12.2024
Andel bolig	- 10 258	414 692	404 434
Andel næring	- 2 367	- 37 242	- 39 609
Andel garasje	-	56 374	56 374
SUM EGENKAPITAL	- 12 625	433 824	421 199

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2024

Sameiet Ankeret I Havneparken

	Garasje	Næring	Bolig	Sum
DRIFTSINNEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	93 740	137 214	1 704 275	1 935 229
ANDRE INNEKTER			46 798	46 798
SUM DRIFTSINNEKTER	93 740	137 214	1 751 073	1 982 027
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	0	-2 561	-11 539	-14 100
STYREHONORAR	0	-18 160	-81 840	-100 000
REVISJONSHONORAR	0	-1 657	-7 468	-9 125
FORR.FØRERHONORAR	0	-11 917	-53 708	-65 625
KONSULENTHONORAR	0	-5 222	-23 533	-28 755
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-22 230	-29 491	-258 773	-310 494
FORSIKRINGER	-7 620	-25 736	-141 281	-174 637
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-67 534	-435 840	-503 374
ENERGI / FYRING	-7 515		-82 062	-89 577
ANDRE DRIFTSKOSTN.	0	-13 190	-244 550	-257 740
SUM DRIFTSKOSTNADER	-37 365	-175 468	-1 340 595	-1 553 428
DRIFTSRESULTAT:	56 375	-38 254	410 478	428 599
FINANSINNEKTE/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	0	1 073	4 835	5 908
FINANSKOSTNADER	0	-62	-621	-683
RES. FINANSINNT/KOSTN.	0	1 012	4 214	5 225
RESULTAT	56 375	-37 242	414 692	433 824





Til årsmøtet i Sameiet Ankeret I Havneparken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 1. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSMELDING FOR SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN 2024

Sameiet består av eiendommen gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes kommune med påstående bygninger og installasjoner. Det er 70 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. I tillegg er det en gjesteleilighet som administreres av styret.

Sameiet har forsikringsavtale med Tryg Forsikring, avtalenummer 8789617.

Boligdelen ble innflytnings klar i midten av mars 2024, næringsdelen er planlagt ferdigstilt i løpet av høsten 2025. Solon/Backe og Sameiets representanter fra styret gjennomførte inspeksjon av fellesarealer og ferdigstilling ble godkjent og undertegnet i midten av mars 2024.

Beboerne flyttet inn i et nytt bygg av god kvalitet og utforming, med fem takterrasser til felles bruk, samt hage, som måtte re-planting etter reklamasjon ved Backe og styreformann.

Den 3 juni 2024 ble første ordinære årsmøte avviklet med godkjenning av markisenes utforming og presentasjon av styret som ble valgt i ekstraordinært årsmøte i januar 2024.

Følgene sitter i styret:

Tittel	Navn	År
Formann	Finn Egil Sørbø	2
Styremedlem	Nils Henrik Stokke	2
Styremedlem	Hans Eide	2
Styremedlem	Ola Hausberg	1
Styremedlem	Hege Refsnes	1
Vara medlem	Helge Halvorsen	1
Vara medlem	Ellen Gangenes	1

Revisor: PricewaterhouseCoopers A.S (PWC)

Forretningsfører: OBOS ved Geir Kro

Gjennomført i 2024 med vedtak:

- Service avtale
- Husordens regler
- Gjestleilighet inn i Vibbo
- Regler ved leie av gjesteleilighet
- Avsluttet avtale med Heime (gjesteleiligheten)
- Nøkkel, Defigo, Salto og WOHR brikker - satt opp rutiner for bestilling
- Garasje anlegg: gjennomfør flere møter i forbindelse med all feil på anlegget.
- Markiser: Semi-kassett: Farge duk: Lin Melange 8904, Farge kassett: RAL 9005 (Sandnes Markise)
- Beplantning i Amfiet og tak terrasser

- Skjerming på terrasser/inngangsparti atrium: skal være i samme design/utforming som brukt i/på bygget og eies av den enkelte beboer
- Økning i felles utgiftene fra 01.01.25
- Balkong flagg ved 17.mai/bursdag: skal vær på balkong
- Nøkkel bokser ved hoved inngangene skal godkjennes av Styret
- Benk utenfor garasje åpning
- Julebelysning

Styret har arrangert 'Bli kjent' sammenkomst i juni, 2 sammenkomster med sol & sommer på takterrassen, samt servert gløgg og småkaker rundt jul i Atriet. Styret ser for seg flere sammenkomster i 2025, problemet har vært møtelokaler.

Gjesteleiligheten har blitt leiet ut en del, styret oppfordrer beboerne til å bruke muligheten for en billig og god overnatting for familie og venner.

Sameiets økonomi har vært tilfredsstillende i 2024 med et overskudd på kr 434.000,-.

Inntektene for 2025 er budsjettet med kr 2.890.000,- og kostnader / utgifter kr 2.750.000,-, som gir et årsoverskudd på kr. 140.000.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i høst har vært garasje anlegget, flere møter med Metrisk har blitt avholdt.

Videre er det arbeidet med tilbud av service avtaler og godkjenning av disse, viser til eget oppsett på generalforsamlingen.

Styrets arbeid i kommende år er:

- Inngå service avtaler, som ikke er inngått i 2024
- Vedlikehold av bygget innvendig og utvendig
- Vedlikehold av hagen og tak terrassene

Styret vil til enhver tid, arbeide for beboernes ve og vel. Styret takke beboerne for godt samarbeid i 2024, som vi håper vil fortsette i 2025.

Styret i Sameiet Ankeret i Havneparken

Finn Egil Sørbø
Styreformann

Spesifisering av fordeling egenkapital

Sameiet har totalt opprettet to sparekontoer i OBOS banken.

I regnskapet vises disse som;

Sparekonto OBOS-banken	271 743
Sparekonto OBOS-banken II	72 725

Sparekonto OBOS-banken II ble opprettet for månedlig overføring til fremtidig vedlikehold.

I 2024 ble det overført 6 000 kr/mnd til denne kontoen, dette beløpet ble i 2025 økt til 7 200 kr/mnd.

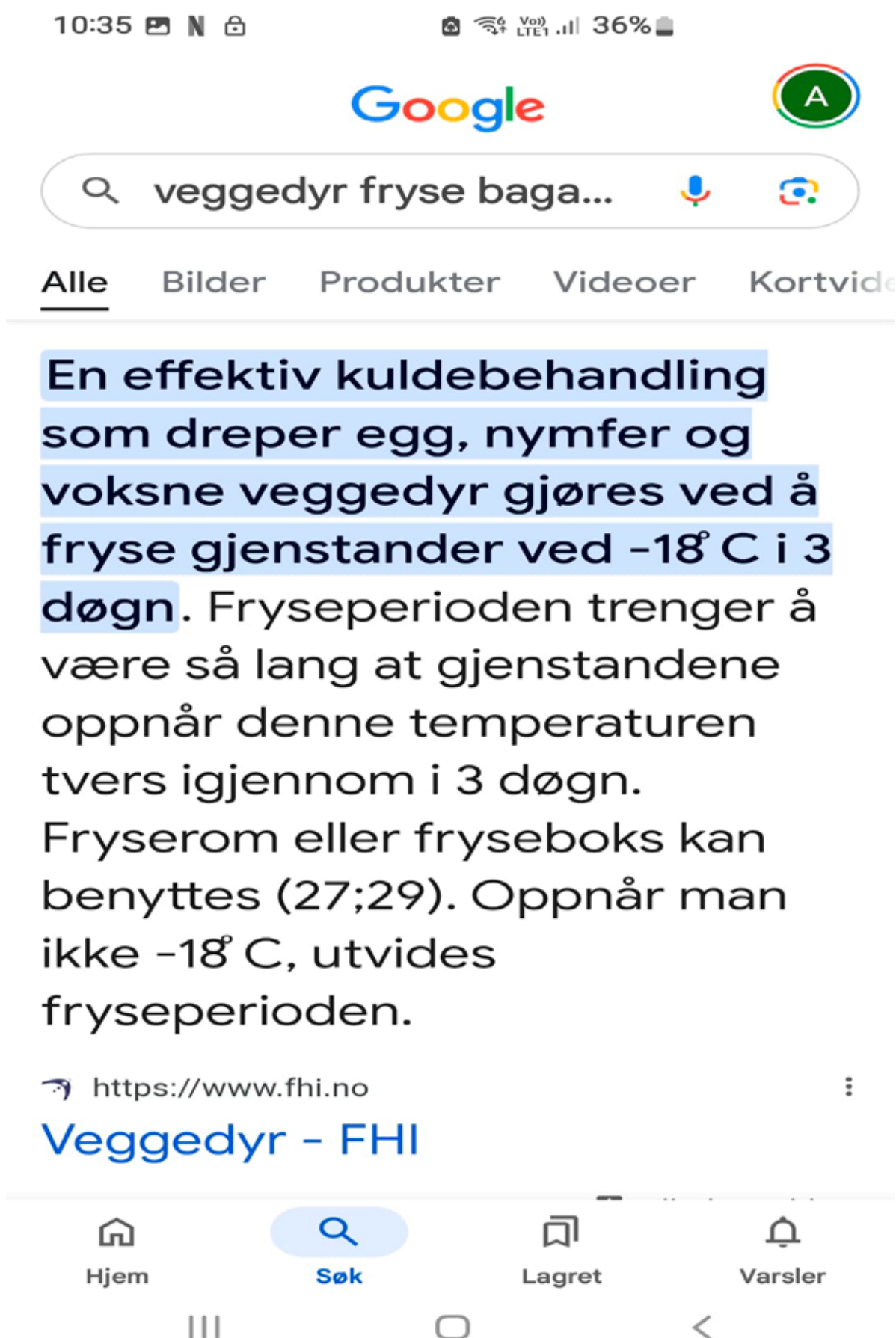
Av innbetalt beløp tilhører 86% **boligseksjonene**, mens de resterende 14% tilhører **næring**.

Styret opprettet den ekstrasparkontoen med formål om at disse pengene skulle øremerkes vedlikehold, og ønske av den grunn å spesifisere dette ovenfor seksjonseierne.

Etter avtale mellom sameiet og forretningsfører lages det en spesifisering, i tillegg til note 15 i regnskapet. Dette for å vise hvordan fordelingen av egenkapital er mellom de ulike avdelingene og deretter hva som er øremerket vedlikehold gjennom månedlige overføringer.

	Bolig	Næring	Garasje	Totalt
Egenkapital (fri)	341 891 -	49 791	56 374	348 474
Egenkapital (merket vedlikehold)	62 544	10 182	-	72 725
Total egenkapital (ref note 15)	404 434 -	39 609	56 374	421 199







Vedlegg 8 til sak 10. Hobby/verksted rom



Sandnes 25 mars 2025

Forslag fra valgkomitéen til nytt styre i sameiet Ankeret i Havneparken

1. Som leder Finn Egil Sørbø. Valgt for 2 år, ikke på valg
2. Som styremedlem Nils Henrik Stokke. Valgt for 2 år, ikke på valg
Som styremedlem for 2 år Ellen Gangenes. På valg
Som styremedlem for 2 år Ann Therese Larsen På valg
Som styremedlem for 1 år Hege Refsnes. På valg
3. Som varamedlemmer for 1 år Helge Halvorsen og Jan Arild Dysjaland

Mvh

May Nærland

Martin Hegreberg

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 380 Selskapsnavn: SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

Organisasjonsnummer: 932958279

Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Syd Vest, Havnegata 15.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Finn Egil Sørbø er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt. 33 stemmeberettigede tilstede.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Geir Kro foreslått. Protokollvitner Astrid Rypestøl og David Trygve Opedal valgt til å signere protokollen

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

 Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-

 Vedtatt.

7. Vindusvask avtale

Fremmet av: May Nærland

Vi trenger hjelp til å få vasket vinduer utvendig.

Styrets innstilling

Styret har sett på muligheten og konkludert med at det ikke var aktuelt da det vil være veldig kostbart, og det er stor forskjell fra leilighet til leilighet. Dette må derfor gjøres av eierne selv, og eiere kan evt. gå sammen om å gjøre en felles bestilling.

Forslag til vedtak:

Det bør inngås en avtale for hele bygget og at de som ønsker å bli med blir fakturert direkte fra selskapet.

 Vedtatt.

8. Bil speil

Fremmet av: Inger Helene Hesby

Speil utfor garasjen som kan vise trafikkbildet bedre fra høyre. Slik det er i dag kommer både biler, sykler og sparkesykler i ganske stor fart. Dette vil kunne forhindre ulykker.

Styrets innstilling

Speil utenfor garasjen måtte vært montert på stolper e.l. som ikke er tilhørende sameiet, og dette er derfor noe som må fremmes hos kommunen. Styret anser det som lite hensiktsmessig, og oppfordrer bilister til å ta hensyn ved utkjøring og at dette er godt nok.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Ha egen fryseboks tilgjengelig - veggedyr m.m.

Fremmet av: Astrid Sofie Røstvig

Se på muligheten til å ha en stor fryseboks på et av fellrsrommene. Kan være mulighet for alle å legge kofferten i frysen før en pakker ut etter reise. En kan idag bestille slik tjeneste på Østlandet, dvs firma fryser bagasjen. Legger også ved info om hva som hjelper ved veggedyr i kofferten temperatur etc

Styrets innstilling

Styret anser dette som privat anliggende og ser ikke behovet for en slik tjeneste for sameiet.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt.

10. Hobby/verksted rom

Fremmet av: Martin Jan Kristiansen

Hei, jeg foreslår at rom 1-040 «Sykkelverksted» kan lages til et Hobby / verksted rom hvor en kan ha en arbeidsbenk og verktøy etc. Det er sikkert flere enn meg som kunne tenkt seg dette, og jeg kan sikkert donere noe verktøy her. Jeg kan også være behjelpelig med å få laget dette rommet slik at vi har en mulighet for de som ønsker det□

Hilsen

Martin Kristiansen

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Omgjør sykkelverksted til hobbyrom.



Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Omgjør sykkelverkstedet til hobbyrom. Dersom styret mottar en fullstendig plan med kostnadsramme styret kan bevilge, kan styret godkjenne endring i bruk av sykkelverktedet.



Forslaget ble vedtatt

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2år) (2 år)

Følgende ble valgt:

Ellen Gangenes

Ann Therese Larsn

Følgende stilte til valg:

Ellen Gangenes

Ann Therese Larsn

Styremedlem (1 år) (1 år)

Følgende ble valgt:

Hege Refnes

Følgende stilte til valg:

Hege Refnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Arild Dysjaland

Helge Halvorsen

Følgende stilte til valg:

Jan Arild Dysjaland

Helge Halvorsen

Tron Husebø

12. Valg av valgkomité

Det foreslås at det velges en valgkomité for neste periode. Komiteen bør bestå av 2-3 medlemmer.

Forslag til vedtak:

Det foreslås gjenvalg på May Nærland og Martin Hegreberg. Samt Astrid Rypestøl som ny medlem



Vedtatt.

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET Ankeret i Havneparken

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Ankeret i Havneparken.

2. Sameiets gjenstand

2.1 *Eiendommen*

Sameiet består av eiendommen gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 *Eierseksjoner og sameiebrøk*

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 72 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners hoveddelers BRA.

Det er 70 boligseksjoner og 2 næringsseksjon i sameiet.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 *Fellesareal*

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal.

For boligseksjonene er det etablert en gjesteleilighet i 2. etg. Utleie administreres av styret. Sameiets utvendige bygningskropp – det vil si tak, fasader og vinduer – er del av sameiets fellesareal.

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til felles utomhusanlegg på takflatene.

Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

Hver boligseksjon har bod lagt til seg som en tilleggsdel.

Bil- og sykkelparkering

Det er i 1. etg. etablert et multiparkeringsanlegg samt 3 HC-plasser

Følgende eierseksjoner i sameiet har kjøpt og skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass i parkeringsanlegget;

seksjon nr. 3 – plass nr. 1, seksjon nr. 9 – plass nr. 10, seksjon nr. 10 – plass nr. 11, seksjon nr. 11 – plass nr. 12, seksjon nr. 12 – plass nr. 26, seksjon nr. 13 – plass nr. 52, seksjon nr. 14 – plass nr. 50, seksjon nr. 16 – plass nr. 37, seksjon nr. 17 – plass nr. 43, seksjon nr. 19 – plass nr. 44, seksjon nr. 8 – plass nr. 2, seksjon nr. 25 – plass nr. 5, seksjon nr. 26 – plass nr. 13, seksjon nr. 27 – plass nr. 14, seksjon nr. 28 – plass nr. 15, seksjon nr. 30 – plass nr. 28, seksjon nr. 31 – plass nr. 30, seksjon nr. 32 – plass nr. 38, seksjon nr. 34 – plass nr. 45, seksjon nr. 35 – plass nr. 46, seksjon nr. 37 – plass nr. 49, seksjon nr. 38 – plass nr. 3, seksjon nr. 39 – plass nr. 4, seksjon nr. 40 – plass nr. 6, seksjon nr. 41 – plass nr. 7, seksjon nr. 42 – plass nr. 16, seksjon nr. 43 – plass nr. 17, seksjon nr. 44 – plass nr. 18, seksjon nr. 46 – plass nr. 31, seksjon nr. 47 – plass nr. 39, seksjon nr. 48 – plass nr. 40, seksjon nr. 49 – plass nr. 47, seksjon nr. 52 – plass nr. 8, seksjon nr. 53 – plass nr. 9, seksjon nr. 54 – plass nr. 19, seksjon nr. 55 – plass nr. 20, seksjon nr. 56 – plass nr. 21, seksjon nr. 57 – plass nr. 32, seksjon nr. 58 – plass nr. 33, seksjon nr. 59 – plass nr. 41, seksjon nr. 60 – plass nr. 42, seksjon nr. 61 – plass nr. 48, seksjon nr. 63 – plass nr. 22, seksjon nr. 64 – plass nr. 23, seksjon nr. 65 – plass nr. 24, seksjon nr. 67 – plass nr. 34, seksjon nr. 68 – plass nr. 50, seksjon nr. 69 – plass nr. 25, seksjon nr. 70 – plass nr. 35, seksjon nr. 71 – plass nr. 36, seksjon nr. 72 – plass nr. 27 og 29.

Den nærmere fordelingen av parkeringsplasser følger av en parkeringsplan som forvaltes av styre. Rettighetshaverne forplikter seg til å dekke sin forholdsmessige andel av parkeringsanleggets drift og vedlikeholdskostnader.

Kostnader som kun fordeles mellom rettighetshaverne til parkeringsplasser er spesifisert til slik som; forsikring, service og vedlikehold av parkeringsautomat, garasjeport, dør til garasje, garasjens innvendige overflater, renhold og strøm til parkeringsautomat og elbil-ladere.

Retten til parkeringsplass kan leies ut eller selges til øvrige boligseksjoner i sameiet, men ikke til andre.

Noen parkeringsplasser er dimensjonerte og ment for bruk for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietager av en seksjon, har eller får behov for å benytte en slik parkeringsplass, kan styret anmode en eier av en slik plass til å midlertidig bytte med vedkommende som har behovet, så lenge behovet består. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt særskilt parkeringsbevis etter forskrift av 15. mars. 1994 nr. 222 om parkering for forflytningshemmede. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Sykkelparkering finnes på egne anviste plasser i egne sykkelrom, som er deler av sameiets fellesareal. Arealer avsatt til sykkelparkering må ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre med mindre sameiets styre har gitt sitt skriftlige samtykke.

Infrastruktur for el-billading er installert i parkeringshallen. En seksjonseier kan kjøpe ladeboks for el-bil og ladbare hybridbiler i tilknytning til den parkeringsplass som seksjonen disponerer, hos Lyse. Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

Næringsseksjonene kan anbringe skilting og reklame på egen fasade i forbindelse med sin virksomhet.

Skilt skal godkjennes av byggets arkitekt, Sandnes kommune og Sameiets styre.

Vareleveranser til næringsseksjonene skal ikke finne sted før kl. 07.00 på virkedager og kl. 08.00 på helgedager.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å vedlikeholde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap, med mindre annet følger av disse vedtekter. De enkelte seksjonseiers terrasser/balkonger skal tillates benyttet for vindusvask. Dersom noen sameiere ønsker å vaske vinduer utenom sameiets ordinære rutiner for vindusvask, og dette ikke kan gjøres fra egen seksjon, kan det avtales tilkomst via naboseksjoners terrasser/balkonger. Naboseksjoner kan ikke nekte tilkomst uten saklig grunn.

Sameiets vedlikehold av fellesarealer inkluderer felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene.

Utgiftene til drift, renhold og vedlikehold av fellesarealer er en del av felleskostnadene. I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier.

Hver enkelt næringsseksjon har ansvaret for renhold og alminnelig vedlikehold av fasade og vinduer direkte i tilknytning til sin seksjon, herunder utskiftning og reparasjon av skader påført fasadematerialer og vinduer.

Næringsseksjonene er fritatt for renhold og vedlikehold av øvrige deler av sameiets fasade og vinduer. Næringsseksjonene er også fritatt fra renhold og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg, heiser og trappehus. Dersom næringsseksjonene misligholder nevnte plikter, og misligholdet er til vesentlig ulempe for andre sameiere, kan sameiet gjennomføre renholdet/vedlikeholdet, og slik at kostnadene fordeles forholdsmessig på den eller de næringsseksjonene som står for misligholdet. Større vedlikehold av fasaden – som f.eks. maling/impregnering av kledning, utskiftning av samtlige vinduer o.l. – er sameiets felles ansvar.

Etablering av virksomhet som avgir lukt eller damp må bruke kullfilterløsning eller tilsvarende slik at dette ikke spres til omgivelsene og boligene i bygget, for eksempel avtrekkshetter over kokeplater / frityrkoker.

Eier, brukere av og leietagere til næringsseksjonen(e) har rett til å søke etablert eksklusivt areal på offentlig grunn for uteservering.

Dersom uteservering fører til gjentatte eller alvorlige støyplager eller andre ulemper for sameierne, kan sameiets styre – etter først å ha gitt eier av næringseiendommen advarsel – anmode seksjonseier og kommunen om at uteservering må opphøre. Anmodning om opphør treffes av et alminnelig flertall i styret, hvor en eventuell styrerepresentant fra næringsseksjonen er inhabil til å stemme. Advarselen som må gis før slikt anmodning sendes, skal gi drifter av uteserveringen en rimelig frist til å først iverksette avbøtende tiltak som skal forhåndsgodkjennes av sameiets styre.

5.3 *Enhetlig preg m.v*

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter sameiermøte med 2/3-flertall, ref. pkt. 9:

- om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig.

5.4 *Forsikring*

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 *Pålegg*

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. **Felleskostnader**

6.1 *Fordeling av felleskostnader*

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken. Likevel skal næringsseksjonene selv bekoste renhold og vedlikehold av egen fasade og vinduer som beskrevet i pkt. 5.2 ovenfor. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader som gjelder renhold og vedlikehold av sameiets utomhusanlegg, øvrige fasade og vinduer (bortsett fra større vedlikeholdsprogram på fasaden), samt utgifter til drift, renhold og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg, heiser og trappehus. Næringsseksjonene betaler heller ikke fellesutgifter forbundet med kabel-TV.

Dersom næringsseksjonen(e) driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen(e).

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av styret. Budsjettet skal differensiere mellom felleskostnadene i slik grad at særfordelingen av enkelte kostnader i.h.t. forrige avsnitt lar seg etterleve. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og fibernett, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innenfor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

6.2 *Betaling av felleskostnader*

Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis pr. måned et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

Felleskostnader under byggeperioden

Seksjoner som hverken er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, er ikke pliktig å dekke felleskostnader til sameiet.

Utbygger holder sine egne interesser forsikret under byggeperioden.

7. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene. Seksjonenes stemmer vektes slik:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| - snr. 1 (næringsseksjon): | 14 stemmer |
| - snr. 2 (næringsseksjon): | 1 stemme |
| - snr. 3-72 (boligseksjonene): | hver seksjon har én stemme |

Til sammen 85 stemmer

Ved reseksjonering (oppdeling i flere eller færre seksjoner) skal balansen mellom bolig- og næringsseksjonene opprettholdes. Ved reseksjonering av næringsseksjonene skal totalt antall stemmer for næringsseksjonene fordeles forholdsmessig slik at det totale stemmeantall ikke øker, og stemmene slås sammen ved sammenslåing, slik at det totale stemmeantall ikke minker.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Ordinært årsmøte

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

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

9. Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst $\frac{2}{3}$ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves $\frac{2}{3}$ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Det samme gjelder for styret og forretningsfører.

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

11. Inhabilitet

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. Styre

Styret skal bestå av styreleder og 2 til 4 styremedlemmer. Styret bør ha minst ett medlem fra næringsseksjonene. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Dersom et styremedlem trekker seg før utløpet av tjenesteperioden, rykker 1. varamedlem automatisk inn som fast styremedlem frem til neste ordinære årsmøte i sameiet.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode. Etter to perioder som styremedlem/styreleder må det være et opphold på minst ett år før vedkommende kan velges på nytt.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med samt Lyse-selskaper vedr. fjernvarme og fibernett. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

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

Endring av vedtektene

Disse vedtektene kan ikke endres uten tilslutning fra Sandnes Byutvikling Bolig AS før siste byggetrinn er ferdig oppført, og samtlige boligseksjoner i sameiet er overskjøtet til sluttbrukerne.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Stavanger, den 02.06.23

Sandnes Byutvikling Bolig AS

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjøggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 5 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:



Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

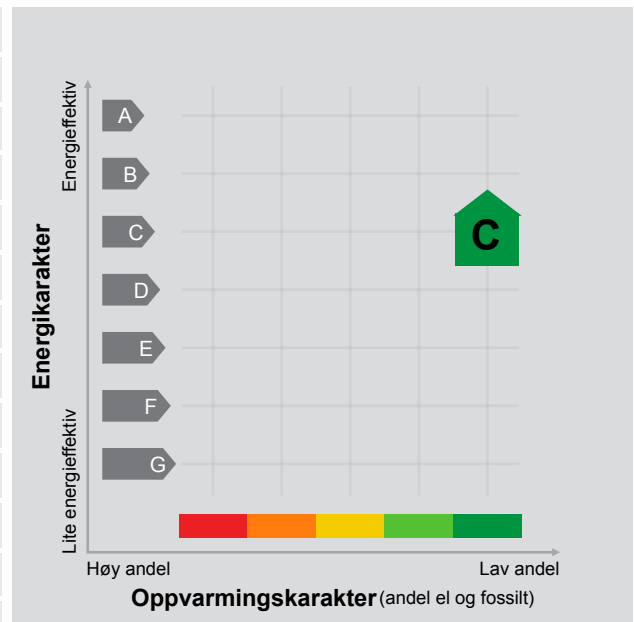
Dato	31/5 - 25	Sted	SANDNES
------	-----------	------	---------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

ENERGIATTEST

Adresse	Karen Grude Kohts plass 3F
Postnummer	4306
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	1286
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301074779
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	3eca94c5-14ea-4ddd-9e30-162b09f8f7b5
Dato	22.02.2024
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ TØRRES MØLL VÅRDAL



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Liste over hva som følger med

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Budskjema

Oppdragsnr.:

Bud på eiendommen:

Navn: F. pnr.:

Navn: F. pnr.:

Adresse:

Tlf. arb.: Tlf. priv.: Tlf. mob.:

gir herved bindende bud stort

Kr.: Kroner:

på ovennevnte eiendom, + vanlige handelsomkostninger (tinglysningsgebyr, dokumentavg. m.m. i henhold til prospekt)

Finansieringsplan:

Kontant ved kontraktens underskrift: 10% av kjøpesum

Kr.

Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	
		Kr.
Egenkapital:		Kr.
Totalt:		Kr.

ØNSKES UFORPLIKTENDE FINANSIERINGSTILBUD:

☐ Ja

ØNSKES UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING AV EGEN EIENDOM:

☐ Ja

Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold nedenfor. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake. Dersom det ikke er satt spesiell akseptfrist nedenfor, står budet i en rimelig tid for selger til å vurdere dette. Hvis budet aksepteres, er det inngått en bindene avtale. Videre er jeg/vi innforstått med, at selger når som helst kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud - uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi bekrefter å være kjent med salgsoppgavens innhold, eventuell takst/boligsalgsrapport og selgers egenerklæring vedr. eierskifteforsikring.

Overtagelse:

Ønsket overtagelsesdato for eiendommen:

Budet er bindende frem til:

dag den

 /

200

 klokken

Eventuelle forbehold:

Kjøpetilbudet forhøyes herved på for øvrig uendrede vilkår

Sted:	Dato:	Kjøpesum:	Står ved makt til:	Dato:	Signatur:
Byderens underskrift:					
Byderens underskrift:					







Jakob Sanne, MNEF

Mob 90 75 10 57

sanne.jakob@gmail.com



Eiendomsadvokatene