NORDVIK

Grannesstien 9

1 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Grannesstien 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
63	Vedlegg
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 2-roms leilighet med solrik balkong og utsikt over vannet. Fast parkering. Gangavstand til UiS.

Prisantydning	**4 100 000,-**
Omkostninger	**103 590,-**
Totalpris	**4 203 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 023,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

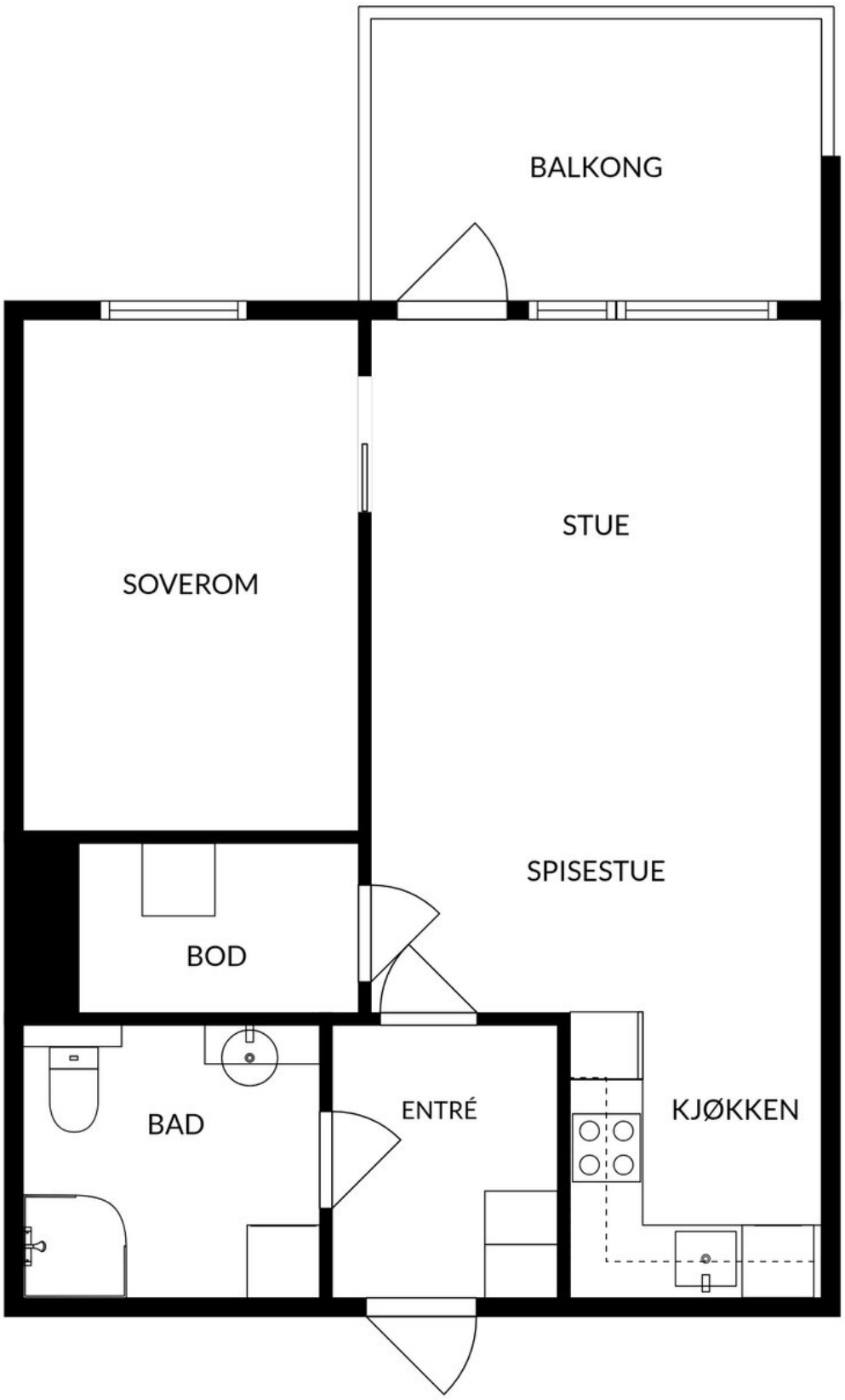
Kort fortalt

Velkommen til Grannesstien 9! Her får du en lys og trivelig leilighet i 3. etasje med ett soverom, stor og romslig stue og vannbåren varme. Fra stuen er det flott utsikt mot vannet, og den sørvestvendte balkongen byr på gode solforhold. Beliggenheten er attraktiv med gåavstand til Universitetet i Stavanger og nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder som Mosvatnet, Sørmarka, Ullandhaugtårnet og Sverd i fjell ved Hafrsfjord. Her ligger alt til rette for en aktiv hverdag med naturen like i nærheten.

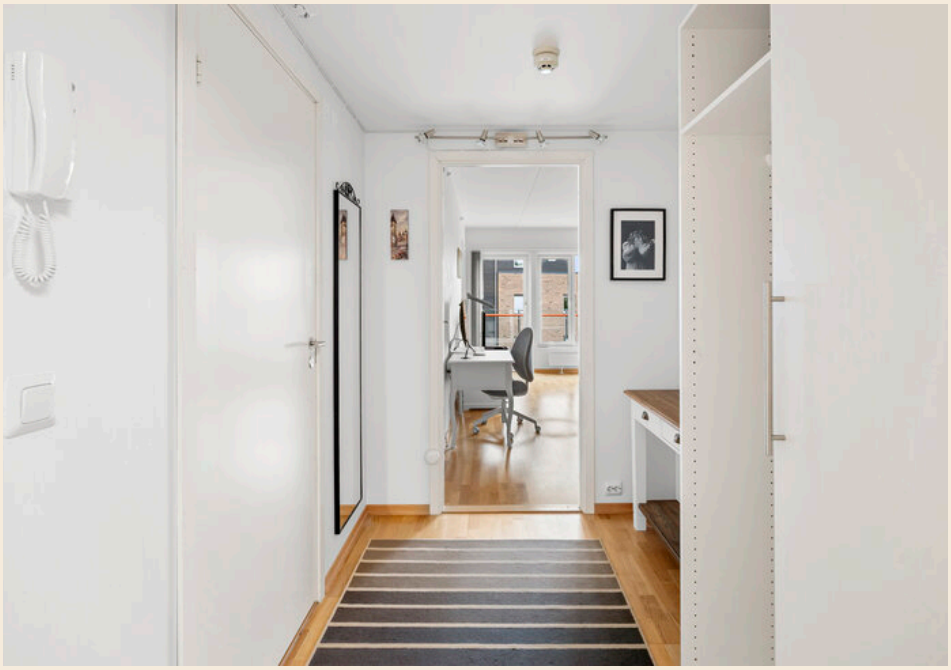
- 9 kvm balkong vendt mot sørvest
- Flott utsikt mot vannet
- Fast parkering i lukket anlegg med mulighet for elbillader
- Attraktiv beliggenhet
- Flotte turmuligheter
- Gåavstand til Universitetet og turområder
- Vannbåren varme

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm



- Du ønskes velkommen til en luftig gang med god plass til å henge fra seg ytterklær -





- Det er romslig takhøyde på 2,53 meter, og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys -

- Fra stuen har du direkte utgang til en luftig sørvestvendt balkong -



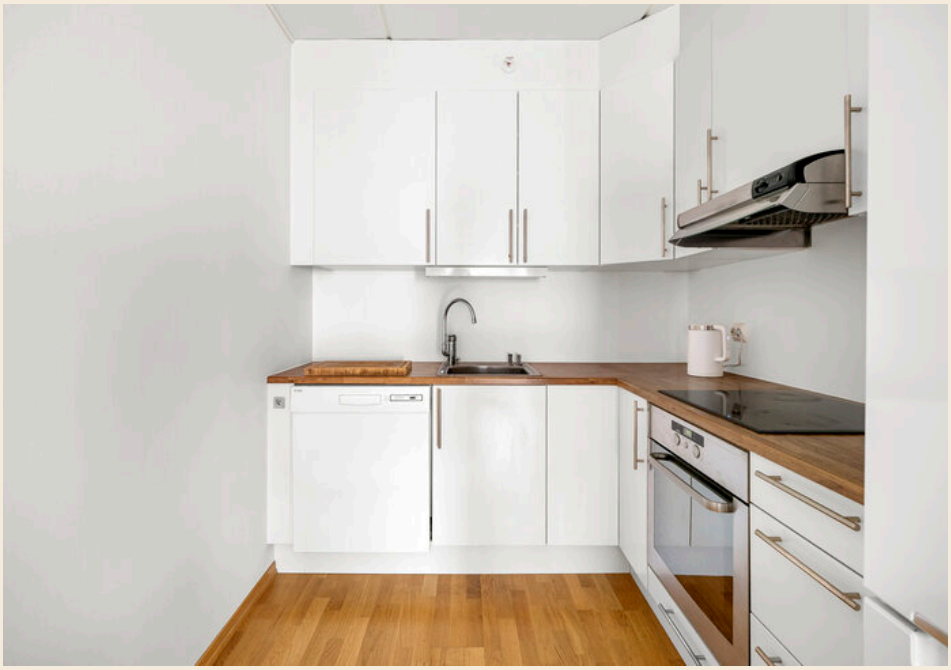


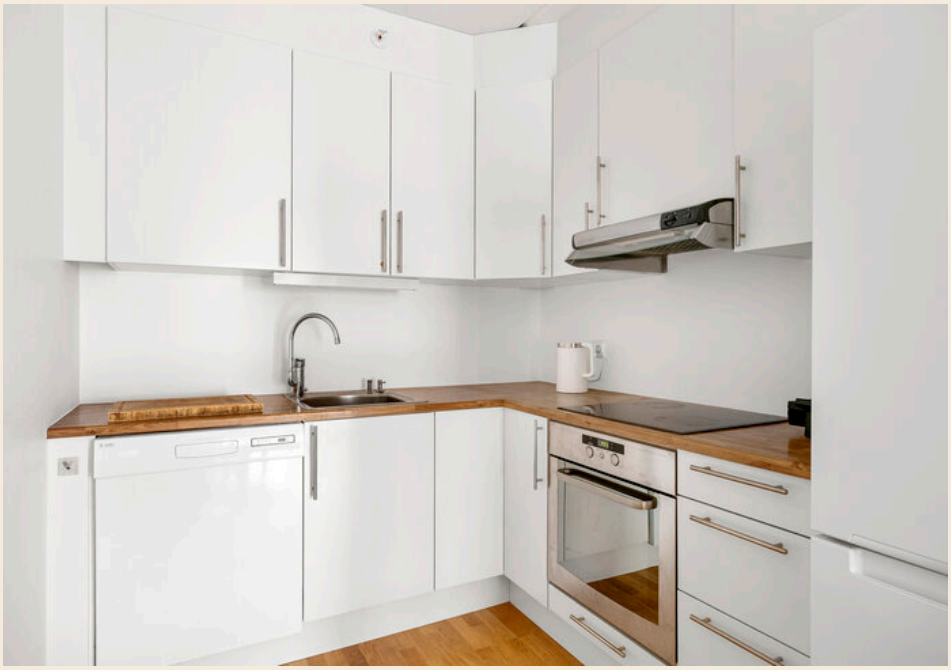






- Kjøkkenet er i direkte tilknytning til spisestuen -



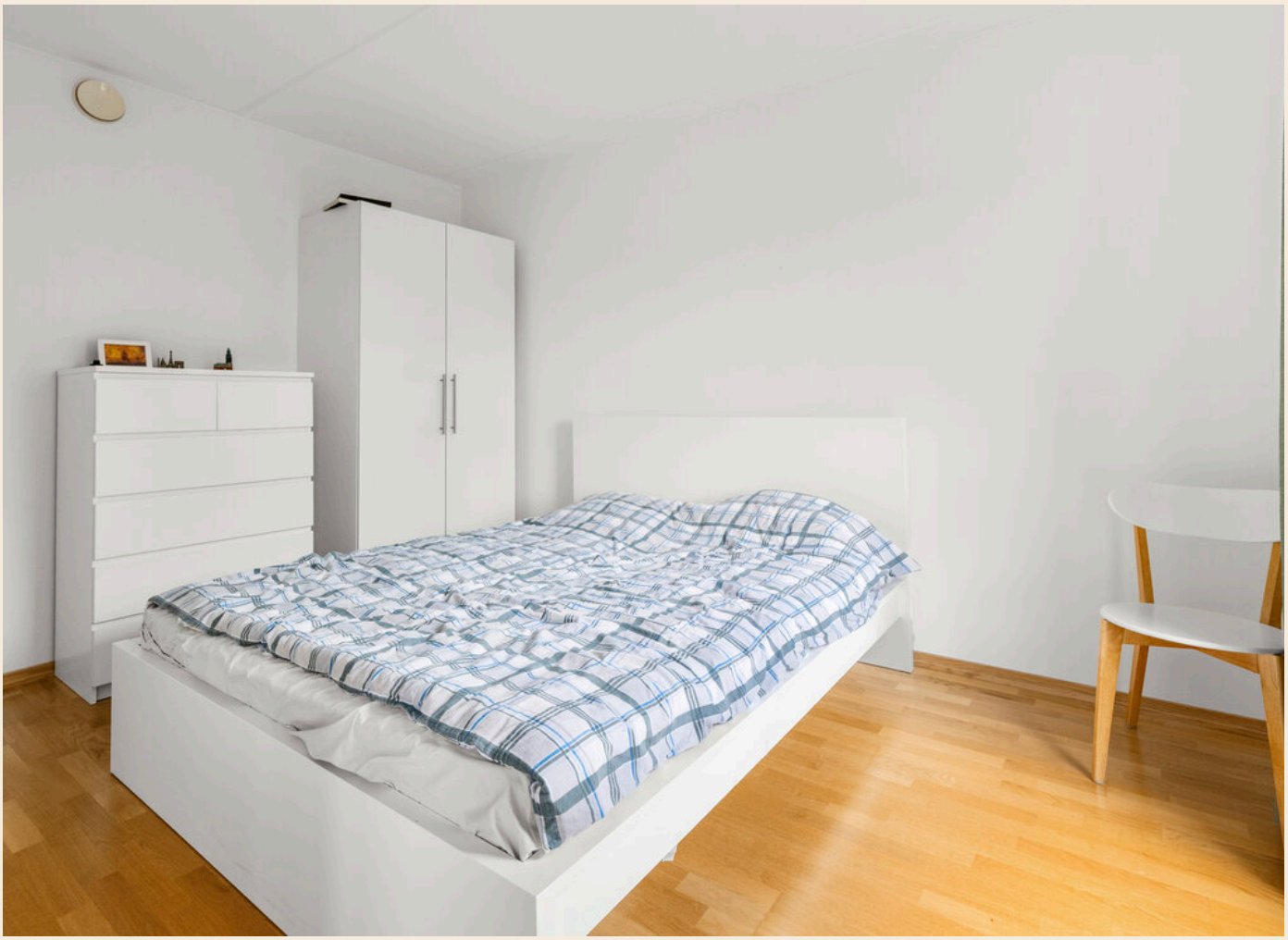


- Innredningen består av hvite, slette fronter og med en benkeplate av laminat -

- Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin -







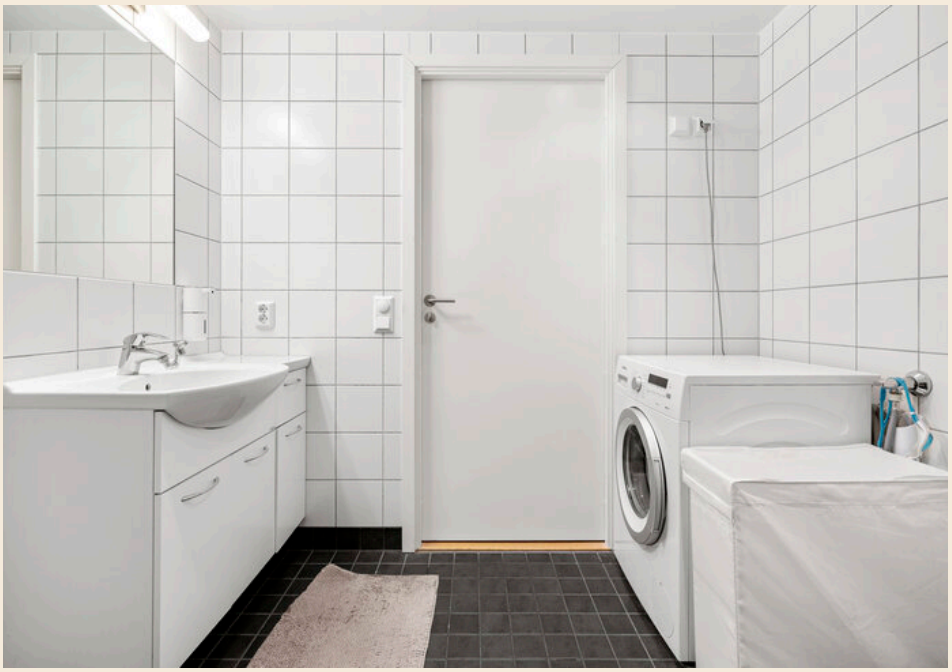
- Badet er helfliset og byr på god komfort med vannbåren gulvvarme -





- Innredningen består av vegghengt servantskap, vegghengt toalett og et praktisk dusjhjørne med foldbare glassvegger -

- Det er også opplegg til vaskemaskin -




Sprinkler


9
Grønnesstien 9

- Grønne og trivelige fellesområder med plass til både lek og avslapning -





- Beliggenheten er ideell for den som ønsker nærhet til både byliv og naturopplevelser -

- Alt i alt byr eiendommen på en sentral, attraktiv og svært innholdsrik beliggenhet med nærhet til både natur, servicetilbud og arbeidsplasser -



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0237/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grannesstien 9, 4044 HAFRSFJORD
Gnr 37, bnr 582, snr 29 i Sola kommune

Selger
Stanislav Hansman

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
102 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 203 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 216 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, teknisk rom/bod.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om sol fra ca. kl. 11 til sent på kveld.

Innhold
Boligen ligger i byggets 3. etasje og har følgende planløsning:

3. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod/teknisk rom.
Det er i tillegg en bod på 5 kvm i byggets underetasje.

Standard
Innvendig byr leiligheten på en praktisk planløsning og du ønskes velkommen til en luftig gang med god plass til å henge fra seg ytterklær. Det er romslig takhøyde på 2,53 meter, og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er parkett på gulvet, malte plater med tapet på veggene og malt betong i taket. Fra stuen har du direkte utgang til en luftig sørvestvendt balkong med flott utsikt ned til vannet.

Stuen har en god planløsning med naturlige soner for sofagruppe og spiseplass, i åpen løsning mot kjøkkenet. Her er det også plass til en kontorpult, og inngang til en praktisk innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Kjøkkenet er i direkte tilknytning til spisestuen. Innredningen består av hvite, slette fronter og med en benkeplate av laminat. Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Avtrekket er koblet til

blokkens system.

Fra stuen kommer du også til et romslig soverom. Rommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og skap til oppbevaring.

Badet er helfliset og byr på god komfort med vannbåren gulvvarme tilknyttet byggets sentral-/fjernvarmeanlegg. Innredningen består av vegghengt servantskap, vegghengt toalett og et praktisk dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin. Badet har en elektrisk vifte i taket samt en luftespalte under døren.

Det medfølger fast parkeringsplass i lukket parkeringsanlegg, med mulighet for installasjon av elbillader via styret (Zaptec). I tillegg er det felles utendørs parkering for beboere og gjester. Leiligheten disponerer også en ekstern bod på ca. 5 m² i underetasjen, som gir gode muligheter for ekstra oppbevaring.

Parkering
Det følger fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg, samt bod på 5 kvm. Det er mulig å installere elbil-lader fra Zaptech via styret. Ellers felles parkering utendørs for gjester og beboere.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var gjort arbeid med maling av hus utvendig , sameiet må kontaktes. Skiftet vifter pa ventilasjon anlegg, byttet varmepumpe anlegg.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det var noe sak med Skanska men har ikke mer info om dette! Sameiet må kontaktes.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det var kun montert el bil lader system til alle beboere.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Periodisk kontroll gjennom sameiet, vi har vaktmester og ventilasjonsanlegg er under kontroll av Hamstad ventilasjon AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Det stå på tilstandsrapport fra forrige eier at på bade termoregulator fungerer ikke helt riktig. Men jeg selv brukte det hele veien og kan ikke sier at det er noen feil med det.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Der var noe fullt i underetasje og den sak var eller er med Skanska, den var meldt i garantitiden.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Garasje døren var fikset.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det var vannlekkasje i bygning 11, så etter det sameiet har byttet ventil i alle blokker. Fungerer som det skal. Det var flere år siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Vifter i ventilasjonanlegg ble byttet for lenge siden.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Aleksander Vågen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Midtleilighet i 3. etasje, oppført i 2011 i Sola kommune.

Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og tegl. Etasjeskiller i betong. Takformen er flat, og av betongkonstruksjon. Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er utvendig slitasje i soveromsvinduet.
- Utvendig > Ytterdører: Hoveddøren tar noe i karm. Balkongdøren har noe utvendig slitasje.
- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er noe synlig slitasje på smøremembran i sluket.
- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er noe lite avtrekk i ventilatoren.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1: Det er råte i, og lekkasje fra stuevinduet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000. Selger har kontaktet styret for utbedring, og vil påta seg en eventuell kostnad for utskiftning dersom dette ikke gjøres av styret innen rimelig tid.

Det oppfordres å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer følger med. Dette inkluderer kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsførere med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Ved utleie av en seksjon må seksjonseier bærer kostnadene forretningsfører må ha for å vedlikeholde leietaker oversikt.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 1000 kWh | Strømkostnad forrige år: 3600 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 023,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, grunnpakke internett/TV, velforeningsavgift, a-konto fjernvarme, vaktmestertjenester, forretningsførsel, felles kommunale avgifter, styrehonorar, renhold av fellesarealer, bygningsforsikring.

Felleskostnadene fordeles som følger:
Felleskostnader - kr. 1 981,-
TV/Internett-pakke - kr. 499,-
Velforening - kr. 260,-
A-konto fjernvarme (avregnes årlig) - kr. 283,-

Kommunale avgifter
Kr 3 480,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Fastpris renovasjon kr. 564,-
- Nedgravd renovasjonsordning kr. 2 916,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående

år. A konto med avregning en gang i året.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 5000 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 751 380,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 005 520,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja | Inkludert: Bredbånd

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Grannesstien 9 og 11, orgnr. 997181603

Om sameiet
Sameiet Grannesstien 9 og 11 består av 34 leiligheter fordelt på 2 lavblokker. Det er parkering og bod i underetasje, med heisadkomst til leilighetene. Det er også nedgravd renovasjonsanlegg som faktureres seksjonseierne direkte. Drift av fellesområder styres via velforening gjennom sameiet. Oppvarming via fjernvarme og vannbåren varme. Det er tilrettelagt for lading av elbil. Kollektiv avtale om TV/internett.

Forretningsførsel via Bate. Styreleder er Eirik Vatne, tlf 95068233, epost grannesstien9og11@styretmitt.no. Sameiet har også egen hjemmeside: www.grannesstien.no.

Forretningsfører
Bate

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 546,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 21 540,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig vedlikehold. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 12 898,-.
Sameiet hadde i 2025 kr. 562 698,- innestående på driftskonto.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Info fra sameiet:
- Våren 2025 ble garasjeporten skiftet ut. Arbeidet ble gjennomført som planlagt og bidrar til økt driftssikkerhet og sikkerhet for sameiet.
- Sameiet har gått over til Norgespris både for strømavtale og varmtvann. Endringen er gjort med mål om bedre forutsigbarhet i kostnadene for beboerne.
- Det ble arrangert en grillkveld for beboerne samt en sammenkomst i forbindelse med jul.

Velforening Grannesbakken
Fjorårets regnskap viser et overskuddpå kr. 82 383,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 101 115,-

Hva skjer i velforeningen:
- Innhenting av alternative leverandører og priser på tjenestene som leveres i dag av Montasjelaget AS
- Budsjett 2026
- Diverse beskjæring på uteområdet
- Utbedring av sti
- Utfordringer med gjentatte forsøpling ved søppelstasjon.
- Utbedring av striper på P-plass

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller reptiler i sameiet. Styret kan dispensere fra forbudet i særlige tilfeller og etter skriftlig søknad. Med særlige tilfelle menes at søker kan dokumentere et behov ut fra helsemessige årsaker slik som behov for førerhund eller behov ut fra psykiske lidelser. Husdyr skal holdes i bånd på alle fellesområder, inne og ute og ikke være til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81719980

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 039 kvm (Eiertomt)

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med parkeringsplasser, vei, uteområder og gressplen.

Adkomst
Åpner du annonsen på finn.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Grannes, med nærhet til Hafrsfjord og Universitetet i Stavanger. Her bor man sentralt med enkel tilgang til hele regionen. Fra Grannesstien er det kort vei til Stavanger, Sola, Forus og Sandnes, samtidig som motorveien er lett tilgjengelig. Dagligvarebutikk like ved og kort vei til Amfi Madla med en rekke servicetilbud.

Beliggenheten er ideell for den som ønsker nærhet til både byliv og naturopplevelser. Det er gode kollektivforbindelser, flotte sykkel- og turstier samt flere badeplasser i nærområdet. Møllebukta med sin populære sandstrand ligger like i nærheten – et flott turmål året rundt. Grannes ligger også i umiddelbar nærhet til universitetsområdet og kunnskapsparken på Ullandhaug. I tillegg vil det nye universitetssykehuset – kun kort avstand fra boligen.

Alt i alt byr eiendommen på en sentral, attraktiv og svært innholdsrik beliggenhet med nærhet til både natur, servicetilbud og arbeidsplasser.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 19.10.2011.

Det foreligger tegninger datert 12.02.2009 som samsvarer med dagens løsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringsplan:

"Grannesbakken sør - gnr. 37, bnr. 17 m.fl." med plan 0341, ikrafttredelse 13.11.2008 med arealformål for blokkbebyggelse og felles gangareal.

"Kommuneplan for Sola 2023-2040" ID 202201, Ikrafttredelse 28.09.2023, der eiendommen er avsatt til flomfare, byggeforbud samferdselsobjekt og boligbebyggelse.
Vedrørende hensynsoner:
H320 - Flomfare: Innenfor H320 skal det ved utarbeiding av område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare.

H130 - Byggeforbud samferdselsobjekt: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H130 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene.

Komplett liste med planer ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan sees hos megler.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ikke tinglyst noen heftelser på seksjonen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 200,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 200,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke kr. 3 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. oktober 2026

Ansvarlig megler
Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Megler 2
Carina Engum, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41281209

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Grannesstien 9

Nabolaget Ullandhaug/Nov/Grannes - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Grannes skole (1-10 kl.) 256 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
The International School of St... 255 elever	7 min 4 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	10 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

iPark - Arkivenes hus	11 min
Ydalir Hotell	14 min

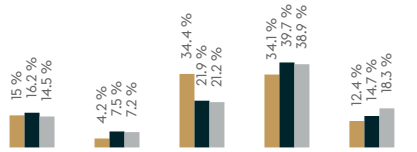
Offentlig transport

Granneskrossen øst Linje 7, FB40, N86	4 min 0.3 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	9 min 3.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 7.8 km
Stavanger Sola	14 min

Barnehager

Grannes barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 0.3 km
Tjodmarka barnehage (0-5 år) 105 barn	5 min 0.3 km
Novarmen barnehage (1-5 år) 83 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullandhaug/Nov/Grannes	2 150	1 450
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

SIS-hallen	14 min
Stavanger lærerhøgskole	17 min
Toppform treningssenter	5 min
SATS Madla	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Grannesstien 9, 4044 HAFRSFJORD

SOLA kommune

gnr. 37, bnr. 582, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3088 **Eiendomsverdi ref nr:** WU1805

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

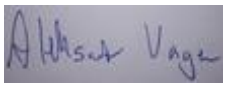
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 3. etasje, oppført i 2011 i Sola kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og tegl.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med parkeringsplasser, vei, uteområder og gressplen.

Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme/konvektor.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk.
Utvendig fasade består av tegl.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
vinduene er fra 2010.

Boligen har ytterdører av tre, fra byggeår.
Balkongdøren har 2-lags glass.
Hoveddøren er en B30-dør.

Det er en balkong utenfor stuen, på 9m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av stål og glass, og har en høyde på 102-103 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett på gulvene.
Leiligheten har veggplater med tapet. I taket er det malt betong og gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stue/kjøkken er på 2,53 meter.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Innvendige dører er malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er fra byggeår, og er bygget som en baderomskabin.
Badet har flis på veggene og aluminiumsplater i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin.

Badet har en elektrisk vifte i taket samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malte plater med tapet på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til blokkens system.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert i taket på badet. Hovedstoppekranen er plassert på teknisk rom.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Leiligheten har ventilering via blokkens anlegg. Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i fordelerskapet på teknisk rom.

Leiligheten har vannbåren varme på badet.
Det er en fordelerstokk i skapet på teknisk rom.
Anlegget er koblet sammen med sentral/fjernvarmesystemet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

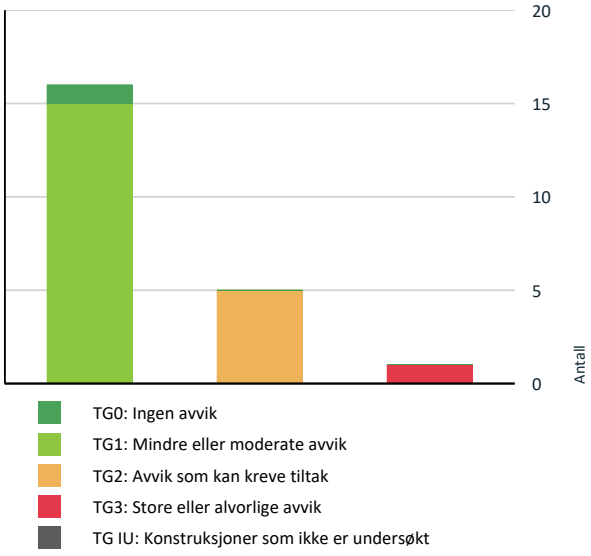
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

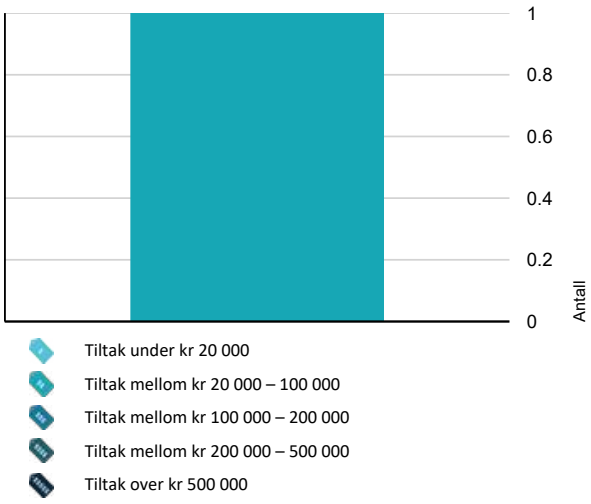
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2011

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk.
Utvendig fasade består av tegl.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
vinduene er fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er utvendig slitasje i soveromsvinduet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet anbefales behandlet for økt levetid, og for å hindre følgeskader over tid.



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Vurdering av avvik:
• Det er råte i, og lekkasje fra stuevinduet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet bør byttes innen kort tid for å hindre følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, fra byggeår.
Balkongdøren har 2-lags glass.
Hoveddøren er en B30-dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Hoveddøren tar noe i karm.
- Balkongdøren har noe utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Døren kan justeres noe slik at den ikke tar i karm.
- Utvendig vedlikehold anbefales gjennomført for økt levetid.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen, på 9m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av stål og glass, og har en høyde på 102-103 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulvene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har veggplater med tapet. I taket er det malt betong og gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stue/kjøkken er på 2,53 meter.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
0,7 cm.
Det er målt på stuen og soverommet.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår, og er bygget som en baderomskabin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og aluminiumsplater i taket.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen/membranoppbretten er flat.
Det er 1:100-fall utenfor dusjsonen, mot dusjsonen.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er noe synlig slitasje på smøremembran i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Murer anbefales innhentet, som kan inspisere sluket, og komme med en anbefaling/om det er behov for tiltak. Det kan ikke utelukkes tiltak her.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i taket samt en luftespalte under døren.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malte plater med tapet på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til blokkens system.

Vurdering av avvik:
• Det er noe lite avtrekk i ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren kan renses, slik at denne igjen trekker luft/matos ut av boligen ved bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert i taket på badet. Hovedstoppekranen er plassert på teknisk rom.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ventilering via blokkens anlegg. Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i fordelerskapet på teknisk rom.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme på badet.
Det er en fordelerstokk i skapet på teknisk rom.
Anlegget er koblet sammen med sentral/fjernvarmesystemet.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

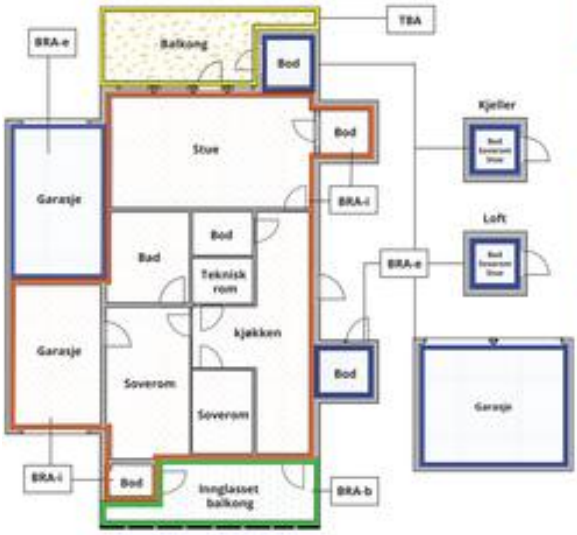
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	53			53	9
Underetasje		5		5	
SUM	**53**	**5**			**9**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, teknisk rom, soverom		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Stanislav Hansman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	37	582		29	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grannesstien 9

Hjemmelshaver
Hansman Stanislav

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med parkeringsplasser, vei, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 53/2584
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stanislav Hansman	9578-5997-4-720596	2026-08-25 16:55:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. aug. 2026

Oppdragsnummer
43-0237/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grannesstien 9, 4044 HAFRSFJORD

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Stanislav Hansman

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 15161000
Forsikret i: Fremtind innbo forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen ekstra arbeid var gjort, jeg kjener ikke noe problem på bade

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var gjort arbeid med maling av hus utvendig , sameiet må kontaktes. Skiftet vifter pa ventilasjon anleg, byttet varme pumpe anleg

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det var noe sak med Skanska men har ikke mer info om dette! Sameiet må kontaktes

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det var kun montert el bil lader system til alle beboere

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid var gjort

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen endringer

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er sentralt

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: De gjore kontrol periodisk gjennom sameiet , vi har vaktmester og ventilasjon anleg er uder kontrol av hamstad ventilasjon AS

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke ekstra arbei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen målinger

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Det stå på tilstands raport fra førige eier at på bade termoregulator fungerer ikke helt rigtig ! Men jeg selv brukte det hele veien og kan ikke sier at det er noge feil med det

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Der var noe fult i under etasje og den sak var eller er med Skanska, den var meld i garanti tiden !!

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Garasje døren var fikset

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe som jeg vett

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Det var vann lekasje i bygning 11 , så etter det sameiet har byttet ventil i alle blokker ! Fungerer som det skal. Det var flere år siden

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Ventilasjonanleg blit byttet vifter lenge siden

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Selves kun leilighet

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstand raport skal gjores før salg

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er i dokumenter med bolig

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen mangler

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Veien er ferdi bygget, ingen nytt varsler som jeg kjenner

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke hørt om sonne ting

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen planet som jeg vet

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har boka med regler fra sameiet

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

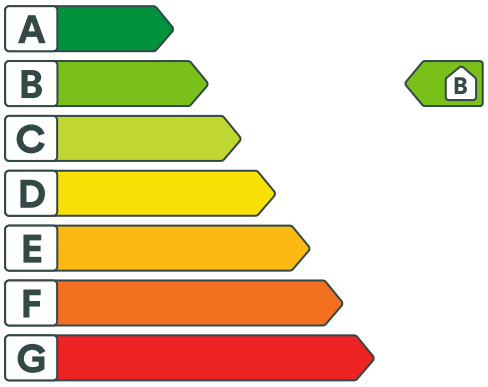
Oppdragsnummer: 43-0237/26

enova

Energiattest



Adresse **Grannesstien 9, 4044 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326336**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300088600**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **582**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **89,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **83,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 938 kWh**

VEDTEKTER
for
BOLIGSAMEIET GRANNESSTIEN 9 og 11

Adresse: Grannesstien 9 og 11

Revisjon 2.
Fastsatt med utgangspunkt i opprinnelige vedtekter ved seksjonering i 2011 og revidert i medhold av lov om eierseksjoner av 16.06.2017 gjeldende fra 1. januar 2018.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Grannesstien 9 og 11

§2
Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 37, bnr. 582 i Sola kommune, med påstående bygninger. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler.
Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. (Selve leiligheten - eierseksjonen)
Tilleggsdelene som inngår i bruksenhetene i vårt sameie er:
For første etasje et avgrenset uteareal på bakkeplan, inkludert skillevegger, for hver hoveddel.
Fra andre til og med fjerde etasje har hver hoveddel en tilleggsdel som består av en balkong/terrasser (inkludert rekkverk, glassvegger, tregulv/flisegulv samt eventuell innglassing og/eller boder etc. Ref. § 4 og § 25 i eierseksjonsloven).

Hver seksjon har bruksrett til 1 parkeringsplass og tilhørende bod. Parkeringsplassene og bodene i underetasjene på hver av blokkene er fellesareal. Den enkelte seksjonseier er ved kjøp av seksjon fra utbygger blitt tildelt parkeringsplass og bod. Fem -5- parkeringsplasser som tidligere tilhørte en næringsseksjon i bygget er solgt til ulike seksjonseiere og tinglyst på disse Styret har kompetanse til å endre tildelingen, jfr. § 9 nedenfor.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og

konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, det meste av uteareal og eventuelle utvendige biloppstillingsplasser på tomten. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). I forbindelse med seksjoneringen er det lagt til grunn at en næringsparkeringsplass har en teller på 8 i sameiebrøken. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

Sameiet Grannesstien 9 og 11 er en del av den fremtidige bebyggelsen innenfor reguleringsplan 0341 endelig vedtatt av Sola kommune i november 2008. Innenfor reguleringsplanens grenser skal det bygges blokkleiligheter, rekkehus, og eneboliger. Innenfor reguleringsplanens grenser blir det liggende areal (veier, grøntarealer, lekeplasser og parkeringsplasser) som skal eies av en velforening som sameiet og de øvrige sameiene/beboerne i området plikter å være medlemmer av og betale kontingent til. Velforeningen vil stå som eier av og holde nevnte arealer ved like.

§3
Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens §13.

I sameiet er det 34 boligseksjoner

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene kal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§5
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjoneierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsførere med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Ved utleie av en seksjon må seksjonseier bærer kostnadene forretningsfører må ha for å vedlikeholde leietaker oversikt.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 6
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte -8- og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre

Følgende saker skal orienteres om:

- budsjett for kommende år
- årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§7
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere 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 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. §6.

§8
Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

a) endring av vedtektene
b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum
h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §15

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

For ytterligere informasjon og spesifikasjon om regler og lover knyttet til seksjonseiermøter vises til lov om eierseksjoner av 16.06.2017 § 40 - §53.
Ref: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene skal være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Parkeringsplassene og boder er første gangs overdragelse av seksjon tildelt av utbygger.

I parkeringskjeller for blokk oppført på felt B7B er det tre -3 stk parkeringsplasser som er dimensjonert for forflytningshemmede.

Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Sola kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en plass dimensjonert for forflytingshemmede samt bod i tilknytning til nevnte parkeringsplass til vedkommende. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass med tilhørende bod som den forflytningshemmede tidligere disponerte. I slike tilfelle vil styret legge ansiennitetsprinsipper til grunn for bytte av plass.

Alle parkeringsplasser er gitt tilgang til å etablere ladepunkt for el-bil. Ladesystem valgt for sameiet er et Zaptech system hvor styret har totaloversikt over forbruket per

ladestasjon. Kostnadene ved installering av infrastrukturen er betalt av sameiet. Styret kan pålegge brukerne en månedlig kostnad øremerket administrasjon og vedlikehold av infrastrukturen og datasystemet rundt dette.
Kostnader for montering av private Zaptech ladere påkostes den enkelte sameier. Forbruket betales månedlig i forkant med et beløp fastsatt av styret.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene

§10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som i styret.

§ 11

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet.

§ 12
Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Dette omfatter alt vedlikehold som beskrevet i § 32 i Lov om eierseksjoner

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøteårsmøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholds-arbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

For ytterligere informasjon og spesifikasjon om vedlikeholdsplikter og ansvar vises til lov om eierseksjoner av 16.06.2017 § 32 - §36.
Ref: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

§ 14
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. §17
b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
d) kostnader til vaktmestertjenester
e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter
f) eventuelle felleskostnader knyttet til varmtvann fordeles i forhold til målt vannforbruk i leilighetene.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver seksjon. Dersom en seksjonseier ønsker et utvidet tilbud av kanaler avtales dette direkte med sameiets leverandør av denne tjenesten. Seksjonseier betaler for dette direkte til nevnte leverandør.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi.
Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

Felleskostnadene omfatter også kontingent til den velforening som skal opprettes for drift og vedlikehold av kostnader knyttet til felles (veier, grøntarealer, lekeplasser og parkeringsplasser innenfor reguleringsplan 0341.

§15
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser. Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

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

§16
Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

§17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger og reparasjoner på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Alle skader i fellesareal og/eller i den enkelte bruksenhet skal rapporteres til styret.

§ 18
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§19
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 med ikrafttredelse 01.01.2018 og 01.07.2018 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.
Ved eventuelle avvik eller uklarheter mellom lov om eierseksjoner og disse vedtekter gjelder loven.

§20
Nye vedtekter gjeldende fra 11. april 2024 med enkelte presiseringer fra styret datert 17. september 2024

Grunnet bl.a. brannfare og unødig bruk av felles strøm, er det ikke tillatt å lade elbil, hybridbil vanlig bil, motorsykkel eller sykkel (Tråsykkel og/eller sparkesykkel) ved bruk av kontakt i den enkeltes garasje bod.
Siden forbruket av strøm i bod belastes alle i fellesskap er det heller ikke tillatt å bruke nevnte kontakt til kjøleskap, fryseskap, motorvarmer eller andre innretninger som krever konstant strøm.
Nevnte strømuttak er kun ment til kortvarig bruk slik som til eventuelt montert lys i boden, støvsuging av bil eller annen kortvarig bruk.

*** * ***
Disse vedtektene ble godkjent på seksjonseiermøtet av 11. april 2024 og erstatter tidligere vedtekter av 2019.

VEDTEKTER

FOR

GRANNESPARKEN VELFORENING

1. Formål og bakgrunn

Dette er vedtekter for velforeningen for Granneparken Velforening. Området er avsatt til boligbebyggelse.

I reguleringsplan 0341 for dette området, er det avsatt arealer til en rekke fellesområder:

- felles avkjørsel
- felles gangareal
- felles parkeringsareal
- felles grøntanlegg
- annet fellesareal for flere eiendommer.

Ovenfor nevnte fellesarealer ligger ved stiftelsen av velforeningen på eiendommen gnr. 37 bnr. 578 i Sola kommune, og er nærmere avmerket på vedlagte kart som skravert areal, (kart fra reguleringsplanen), jfr. Bilag 1. Det skal i denne forbindelse presiseres at det er søkt om mindre reguleringsendring for områdene avmerket som FG2 og FG3 på vedlagte kart, slik at disse områdene derfor ikke skal inngå i fellesarealer som skal overføres til velforeningen, jfr. nedenfor. Dl.= områdene skal overskjøtes til kommunen.

I forbindelse med utbyggingen av planområdet, er det besluttet i utbyggingsavtale med Sola kommune at ovenfor nevnte arealer skal overskjøtes til velforeningen.

Velforeningens ansvar for disse fellesområdene er gjenstand for regulering gjennom disse vedtektene.

Fellesområdene som ovenfor nevnt og som nærmere er avmerket på vedlagte kartbilag (bilag 1), vil i det følgende bli benevnt som Eiendommen.

Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av Eiendommen slik dette er beskrevet i disse vedtektene.

2. Medlemskap

Utbyggingsområdet på Grannesbakken Sør består av 8 delfelt (delfelt B1-B8). På de enkelte delfelt er det eller skal det oppføres henholdsvis eneboliger, rekkehus og lavblokker. Deler av bebyggelsen vil bli organisert i seksjonssameier. Medlemmer i velforeningen for Grannesparken, skal derfor være de etablerte seksjonssameiene, samt eiere av eiendommer som skal være selveierboliger og derfor ikke er organisert i noe sameie, for eksempel eneboligene.

Seksjonssameiene/boligeierne inntrer som medlemmer i velforeningen etter hvert som de bygges og overtas av sluttkjøper. De som derfor til enhver tid er eiere av eiendommer oppført på planområdet,

har dermed gjennom sitt sameie eller i kraft av å være boligeier, rett og plikt til å være medlem i velforeningen.

I tilfelle salg/overgang av den enkelte boenhet/eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

Leietakere til boliger har ikke rett til å være medlem i velforeningen. Det enkelte sameie eller eier av bolig svarer for kontingent til foreningen.

3. Tidspunkt for overtakelse av fellesarealer

Fellesarealene som vedtektene omfatter, blir ikke ferdigstilt samtidig Det vil derfor finne sted en suksessiv overlevering av fellesarealer etter hvert som det/de enkelte delfelt innenfor planområdet blir ferdigstilt.

Eier av boliger kan i kraft av disse vedtektene ikke utøve rettigheter og heller ikke være gjenstand for krav, for andre arealer enn de arealer som velforeningen har fått overtatt fra utbygger.

4. Rett til ferdsel på å bruk av Eiendommen

Bestemmelser i reguleringsplanen legger opp til at en rekke av områdene skal tjene fellesfunksjoner til de enkelte delfelt innenfor planens grenser. Nevnte bestemmelser er ikke til hinder for at beboere i området har rett til å bruke Eiendommen i samsvar med tiden og forholdene som angitt nedenfor.

5. Drift og vedlikehold av fellesarealer

Velforeningen har det overordnede ansvar for å holde arealene som nevnt i pkt. 1 ovenfor, forsvarlig ved like,

Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, skal vedlikeholdsansvaret for arealer som nevnt nedenfor, fordeles som følger:

5.1 Felles gangareal

Vel foreningen er ansvarlig for alt vedlikehold på hele velforeningens område.

5.2 Felles parkeringsplass

FP1 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i B3 og B4.
FP2 og FP3 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i B7-B8.
FP4 og FP5 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i B5-86.
FP6 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i B1.
FP7 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i B2.
FP8 skal være reserverte parkeringsplasser for de nordligste rekkehusenhetene i B3.

Det er ikke tillatt med langtidsparkering, hensetning av biler eller tilhengere, campingbiler/vogner (Parkering utover 3 uker) på utendørs parkeringsplasser.
Gjelder FP1 til og med FP8.

5 .3 Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg FG1, FG4, FG5 og FG6 skal være felles grøntanlegg for alle boligene i B1-B8, slik at vedlikeholdsansvaret derfor også skal være felles for eiere av boliger på hele planområdet.

5.4 Annet fellesareal for flere eiendommer

FS1 og F52 skal være felles avfallsanlegg med nedgravede containere for alle boligene i B1-B8. Vedlikeholdsansvaret er derfor felles for alle eiere av boliger på hele planområdet.

6. Kontingent

Hver boenhet som inngår i planområdet, må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av velforeningens virksomhet og oppgaver.

Betalingsplikten for den enkelte boenhet inntrer fra det tidspunkt det er gitt ferdigattest for boligen. Medlemsbetaling pr. år fastsettes av årsmøtet.

7. Årsmøtet

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet.

Hvert seksjonssameie som inngår som medlem i velforeningen, harpa generalforsamlingen like mange stemmer som boenheter sameiet består av.

For boliger som ikke er organisert i seksjonssameier, skal hver bolig ha &-]
stemme på generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst **14** dagers varsel
Innkallingen skal inneholde:

- Regnskap
- Forslag til budsjett
- Innkomne forslag
- Eventuelt

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmene. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen utgangen av april måned.
Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes så langt vedtakene er hjemlet i disse vedtektene. Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang, samt talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

8. Ekstraordinært årsmøtet

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes dersom minst 5 av medlemmene skriftlig krever det. Ekstraordinært årsmøte innkalles med minst 7 dagers skriftlig varsel.

Det ekstraordinære årsmøte kan bare behandle de saker som har begrunnet den ekstraordinære årsmøte.

Det ekstraordinære årsmøte er beslutningsdyktig på samme måte som den ordinære årsmøte.

Personer som leier boliger har rett til adgang, samt talerett på den ekstraordinære årsmøte, men ikke stemmerett.

9. Styret

Styret velges av årsmøtet. Styret skal bestå av minimum 4 medlemmer.

Leder velges på årsmøte, for øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene har en funksjonstid på 2 år, likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttes særskilt for å unngå **at** hele styret skiftes ut samtidig.

Styremedlemmene må eie (helt eller delvis) en bolig innenfor planområdet.

Styret bør være sammensatt slik at de ulike områdene innenfor planområdet i størst mulig utstrekning er representert.

10. Signatur

Velforeningen representeres utad ved signatur av 2 styremedlemmer i fellesskap.

11. Regnskap

Det skal føres regnskap over velforeningens virksomhet.
Velforeningens kontante midler settes inn på konto i bank og disponeres av den person som årsmøtet, eller styret **dersom** dette **er valgt,** utpeker.

12. Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare foretas på den ordinære årsmøte og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene

13. Voteringsregler

På årsmøte og ekstraordinært årsmøte treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt.

Disse vedtektene er fastsatt den 2012 ved konstituering av velforeningen.
Sist endret på årsmøtet 20.06.2020.

Vedlegg: 1: kart fra reguleringsplan for Grannesbakken


B1
Enebolig
B2
Rekkeh
B3
Rekkeh
B4
Enebolig
FG1
Fellesområde
Stigvoll 2,5 meter
Stigvoll 2,5 meter
Stigvoll 2,5 meter

Sameiet Grannesstien 9 og 11



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Grannesstien 9 og 11.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Onsdag 15.04.2026, kl. 18:00

Garasjen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Rens av ventilasjonsanlegg:

6 Vaskeplass for bil

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for to år
- 7.2 Valg av 2 varamedlemmer for ett år
- 7.3 Valg av valgkomité
- 7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Grannesstien 9 og 11

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret informerer om at dispensasjon for hundehold i leilighet nr. 9 videreføres inntil videre på bakgrunn av forelagt legeattest.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40 000,- Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Rens av ventilasjonsanlegg:

Styret foreslår at det gjennomføres rens av ventilasjonsanleggene i de enkelte leilighetene. Alle leiligheter har samme type ventilasjonsdeler.

Kostnaden for selve rensen dekkes av sameiet, mens bytte av slitedeler eller defekte deler dekkes av den enkelte boenhet. Estimert kostnad for rens er ca. kr 50 000,-, fordelt på 34 boenheter.

Under rensingen må beboeren være tilstede, eller sørge for at tilgang til leiligheten blir gitt via nabo, styret eller annen avtale.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at årsmøtet vedtar bestilling av rens av ventilasjonsanleggene som skissert.

6. Vaskeplass for bil

Forslagsstiller: Kim Bjørvik

Forslagsstiller ønsker at sameiet etablerer en fast bilvaskeplass med tilgang til vannuttak for slange, slik at beboerne kan vaske bilene sine hjemme. Forslagsstiller viser til at dagens løsning oppleves som tungvint, og at flere naboer har uttrykt at de deler ønsket om en slik plass.

Forslag til vedtak: Styret har vurdert forslaget om etablering av fast bilvaskeplass, men fraråder dette på nåværende tidspunkt. Hovedårsaken er praktiske utfordringer knyttet til drenering og sluk, som medfører risiko for at vann og såperester blir liggende på parkeringsplassen.

Årsmøtet vedtar derfor at det ikke etableres en fast bilvaskeplass i sameiet på nåværende tidspunkt.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for to år

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for ett år

7.3 Valg av valgkomité

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 088 328	924 588	1 121 176
Tillegg felleskostnader		3 120	3 187	3 200
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		203 592	203 592	203 592
Lading el-bil		24 844	6 803	18 000
Sum Inntekter		**1 319 884**	**1 138 170**	**1 345 968**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	45 640	45 640
Avskrivninger	5	10 850	10 850	10 850
Forretningsførerhonorar		60 348	57 372	63 200
Tilleggstjenester forretningsfører		25 808	23 158	24 500
Revisjonshonorar	2	10 125	9 579	0
Vaktmestertjenester		114 075	99 413	120 000
Drift og vedlikehold	3	452 526	444 230	373 180
TV og/eller internett		210 392	175 032	229 200
Forsikringer		96 686	81 302	108 500
Kommunale avgifter		172 678	188 410	207 000
Energi/strøm		145 357	134 648	130 000
Administrasjonskostnader		16 260	16 109	31 000
Sum kostnader		**1 360 745**	**1 285 742**	**1 343 070**
Driftsresultat		**-40 861**	**-147 572**	**2 898**
Finansielle poster				
Renteinntekter		19 321	21 491	10 000
Netto finanskostnader		**-19 321**	**-21 491**	**-10 000**
Resultat	**4**	**-21 540**	**-126 081**	**12 898**

647 Sameiet Grannesstien 9 og 11

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	70 798	114 773
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**70 798**	**114 773**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	148 769
Forskuddsbetalte kostnader		113 572	111 626
Forskuddsbetalt strøm		463 898	86 159
Andre fordringer		3 015	20 462
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		562 698	531 111
Sum omløpsmidler		**1 143 183**	**898 126**
SUM EIENDELER		**1 213 981**	**1 012 899**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		705 887	727 426
Sum egenkapital	**6**	**705 887**	**727 426**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 269	12 674
Innbetalt strøm		229 245	35 356
Leverandørgjeld		207 527	180 116
Annen kortsiktig gjeld		66 052	57 326
Sum kortsiktig gjeld		**508 094**	**285 473**
Sum gjeld		**508 094**	**285 473**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 213 981**	**1 012 899**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Eirik Vatne	Liv Grete Lode	Mehdi Mahboobi Haji Agha
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	**45 640**	**45 640**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	4 630	4 288
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	169 313	208 158
6610 Grannesparken Velforening	134 441	117 062
6630 Vedlikehold uteområde	3 878	15 584
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	20 200
6730 Teknisk rådgivning	0	16 946
6780 Drifts- og serviceavtaler	139 197	60 924
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 068	1 068
Sum	**452 526**	**444 230**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-21 540**	**-126 081**
Tilbakeføring av avskrivning	10 850	10 850
Andre finansielle utbetalinger	33 125	15 746
Endring arbeidskapital	**22 435**	**-99 485**
Omløpsmidler	**1 143 183**	**898 126**
Kortsiktig gjeld	**508 094**	**285 473**
Arbeidskapital	**635 088**	**612 653**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	108 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	108 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	78 662
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 838
Årets avskrivninger :	10 850
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Andel av Grannesparken velforening er bokført som eiendel med verdi kr 40 960.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	705 887	-21 539	727 426
Sum Egenkapital	**705 887**	**-21 539**	**727 426**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grannesstien 9 og 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grannesstien 9 og 11

Styreleder	Eirik Vatne (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Mehdi Mahboobi Haji Agha (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Liv Grete Lode (sign.)	25.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Grannesstien 9 og 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grannesstien 9 og 11 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: M9MQS-OUTBG-W9A0-A9H7K-SQ40V-XJCQO

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M9MQS-OUTBG-W9A0-A9H7K-SQ40V-XJCQO

Informasjon fra styret

Om Sameiet Grannesstien 9 og 11

Sameiet Grannesstien 9 og 11 ligger i Sola kommune og består av 34 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 997181603.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Eirik Vatne
Styremedlem, Liv Grete Lode
Styremedlem, Mehdi Mahboobi Haji Agha
Varamedlem, Magne Clementsen
Varamedlem, Olav Salhus

Styrets arbeid i perioden

Styremøter
I løpet av perioden har styret avholdt totalt fire styremøter, hvor ni saker er blitt behandlet.

Viktige saker
Styret har i perioden hatt særlig fokus på følgende områder:

Vedlikehold
Våren 2025 ble garasjeporten skiftet ut. Arbeidet ble gjennomført som planlagt og bidrar til økt driftssikkerhet og sikkerhet for sameiet.

Strømavtale (Norgespris)
Sameiet har gått over til Norgespris både for strømavtale og varmtvann. Endringen er gjort med mål om bedre forutsigbarhet i kostnadene for beboerne.

Felles aktiviteter
Det ble arrangert en grillkveld for beboerne samt en sammenkomst i forbindelse med jul.

Styrets planer fremover

Styret vil i kommende periode følge opp vedlikeholdsbehov og øvrige saker som behandles av årsmøtet.

Avtaler med leverandører

Forretningsførsel: Bate
HMS-administrasjon (Bevar HMS): Bate
Diverse vedlikehold: Bate
Vaktmestertjenester: Bate
Renhold av fellesarealer: Bate
TV og internett: Lyse Altibox
Heis – vedlikehold og reparasjon: Otis
Heis – sikkerhetskontroll (annet hvert år): Heiskontrollen
Brannvarslingsanlegg – vedlikehold og reparasjon: Prodex Stvg. (Hedengren Security)
Garasjeport – vedlikehold og reparasjon: Hørmann Norge AS
Sprinkleranlegg – vedlikehold og reparasjon: Finn Midbø AS
Ventilasjonsanlegg – vedlikehold og reparasjon: Hamstad AS
Grunnvannspumpe – vedlikehold og reparasjon: Xylem Water Solutions Norge AS

Utvendig vindusvask (to ganger årlig): Elite Vindusvask AS
El-anlegg: Stavanger Installasjon
Ladestasjoner (Zaptec): Stavanger Installasjon
Strømleverandør: Lyse Marked
Dører – vedlikehold og reparasjon: Rogaland Lås AS
Rørleggertjenester: Hellevik Rør
Hjertestarter – periodisk kontroll: Schou Andreassen
Brannslukkingsapparater – kontroll og fylling: Schou Andreassen
Nærvarme: Solør Bioenergi Rogaland AS
Vannmåler: Sola kommune
Revisjon (Grannesstien 9 og 11): KPMG

Sameiet Grannesstien 9 og 11 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 81719980.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grannesstien 9 og 11 onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Fysisk årsmøte

Eirik Vatne ble valgt til møteleder og Olav Salhus ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Anita Sola og Eirik Vatne ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet 17 personer.

Vedtak:
Det var 14 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 14 stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

Til neste år er det ønske om papirversjon.

Noen opplever problem med heis.

Undersøke automatisk måling av varmtvann

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret informerer om at dispensasjon for hundehold i leilighet nr. 9 videreføres inntil videre på bakgrunn av forelagt legeattest.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Rens av ventilasjonsanlegg:

Styret foreslår at det gjennomføres rens av ventilasjonsanleggene i de enkelte leilighetene. Alle leiligheter har samme type ventilasjonsdeler.

Kostnaden for selve rensen dekkes av sameiet, mens bytte av slitedeler eller defekte deler dekkes av den enkelte boenhet. Estimert kostnad for rens er ca. kr 50 000,-, fordelt på 34 boenheter.

Under rensingen må beboeren være tilstede, eller sørge for at tilgang til leiligheten blir gitt via nabo, styret eller annen avtale.

Vedtak:
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar bestilling av rens av ventilasjonsanleggene som skissert.

Enstemmig vedtatt.

6. Vaskeplass for bil

Forslagsstiller: Kim Bjørvik

Forslagsstiller ønsker at sameiet etablerer en fast bilvaskeplass med tilgang til vannuttak for slange, slik at beboerne kan vaske bilene sine hjemme. Forslagsstiller viser til at dagens løsning oppleves som tungvint, og at flere naboer har uttrykt at de deler ønsket om en slik plass.

Vedtak:
Styret har vurdert forslaget om etablering av fast bilvaskeplass, men fraråder dette på nåværende tidspunkt. Hovedårsaken er praktiske utfordringer knyttet til drenering og sluk, som medfører risiko for at vann og såperester blir liggende på parkeringsplassen.

Årsmøtet vedtar derfor at det ikke etableres en fast bilvaskeplass i sameiet på nåværende tidspunkt.

Enstemmig vedtatt

Notat:

Grunnvannet er høyt, utfordringer med drenering på gjesteparkering. Parkeringshuset kan ikke brukes pga. manglende drenering.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for to år

Vedtak:
Olav Salhus ble valgt til styremedlem for to år.

Medhi Mahboobi Haji Agha, har bedt om å fratre vervet sitt.

Liv Grete Lode ble valgt for 1 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Ingvar Mikalsen ble valgt til varamedlemmer for ett år.

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret ble valgt til valgkomité.

7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Eirik Vatne

Styremedlem: Olav Salhus

Styremedlem: Liv Grete Lode

Varamedlem: Ingvar Mikalsen

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Grannesstien 9 og 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Vatne (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Olav Salhus (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Anita Sola (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Eirik Vatne (sign.)	15.04.2026

Ordensregler for sameiet Grannesstien 9 og 11

Godkjent på ekstraordinært sameiermøte 19/9 2011
Revidert på årsmøtet 01.04 2019

Innledning.

Seksjonseier plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er ansvarlig for at de blir overholdt også av husstanden og andre som gis tilgang til leiligheten.

Reglene pålegger ikke bare plikter, men skaper tvert i mot rettigheter. Utgangspunktet er at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Det må være i alles interesse å følge reglene og skape respekt for dem slik at boligområdet skal bli et trivelig sted som alle ønsker.

Det er styrets plikt å påtale eventuelle brudd på bestemmelsene.

Utendørs ordensregler.

1. Generelt.

Beboeren må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.

Personlige eiendeler skal ikke plasseres på fellesarealer eller i oppganger. Unntak gjelder for blomsterarrangementer. Lek, sykling og ballspill skal ikke skje på parkeringsplasser eller i gårdsrom.

Beboerne bes sørge for vanlig renhold på eiendommen. Papir, sigarettstumper og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk. Det plukkes opp og kastes i nærmeste avfallskorg.

2. Særlig ansvar for beplantning.

Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Vær oppmerksom på at plener og beplantning har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst.

3. Antenner.

Sameiet er tilknyttet kabel -TV- nett. Det er derfor forbudt å sette opp TV/Parabol antenner.

4. Balkonger.

Rister over sluk på balkongen må til enhver tid holdes åpne slik at vannet får fritt avløp.

Det er ikke tillatt å lufte tøy eller sengeklær ut av vinduer og balkonger. Lufting av klær og tøy må bare skje på en slik måte at det ikke virker skjemmende og sjenerende for andre og må ikke henge høyere enn rekkverket.
Ved inn glasset balkong er det kun tillatt å møblere med typiske balkongmøbler. Gardiner, persienner eller andre skjerminger er ikke tillatt. Det vises til rammetillatelse gitt fra Sola kommune 7.12.2012.

All bruk av tennvæske, og grilling med kull på terrassene er forbudt. Elektrisk eller gassgrill er tillatt.

5. Bil- og sykkelparkering.

Området skal være bilfritt. Skiltet «Kjøring kun tillatt for vare- og syketransport» må respekteres. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet på eiers bekostning. Oljesøl på utvendig parkeringsplass vil bli fjernet for eiers regning. Oljesøl i garasjeanlegget må fjernes. Sykler plasseres i sykkelstativ.

6. Skilt, flaggstenger, markiser o.l.

Oppsetting av skilt, markiser o.l. krever samtykke fra sameiets styre.
Markiser skal være i samme farge for alle leiligheter. Duk nr. 407/52
Julebelysning på balkong er kun tillatt med hvite lys.

Innendørs ordensregler.

1. Husdyrhold.

Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller reptiler i sameiet. Styret kan dispensere fra forbudet i særlige tilfeller og etter skriftlig søknad.
Med særlige tilfelle menes at søker kan dokumentere et behov ut fra helsemessige årsaker slik som behov for førerhund eller behov ut fra psykiske lidelser.
Husdyr skal holdes i bånd på alle fellesområder, inne og ute og ikke være til sjenanse for andre beboere.

2. Ro i leilighetene.

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Mellom kl.23.00 og kl.07.00 har alle krav på nattero på ukedagene, og mellom kl.23.00 og kl.11.00 på helge- og høytidsdager. Støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17.mai. Regelmessige aktiviteter som kan oppfattes som sjenerende av øvrige beboere, f.eks. musikk- eller sangøvinger, skal avklares med de nærmeste naboene.

En god vane er å informere naboene om en fest eller annet som kan medføre forstyrrelser.

3. Mangler/skader på eiendommen.

Oppdages mangler eller skader på eiendommen, skal det meldes fra til styret snarest mulig.

4. Ombygging.

Alle utvendige endringer er forbudt uten sameiets samtykke. Dette gjelder også maling o.l. Vesentlige innvendige forandringer og ombygginger skal meldes til styret for å forebygge eventuelle skader på bygningen.

Seksjonseier er ansvarlig for å gjøre ordensreglene kjent for kjøpere eller fremleiere.

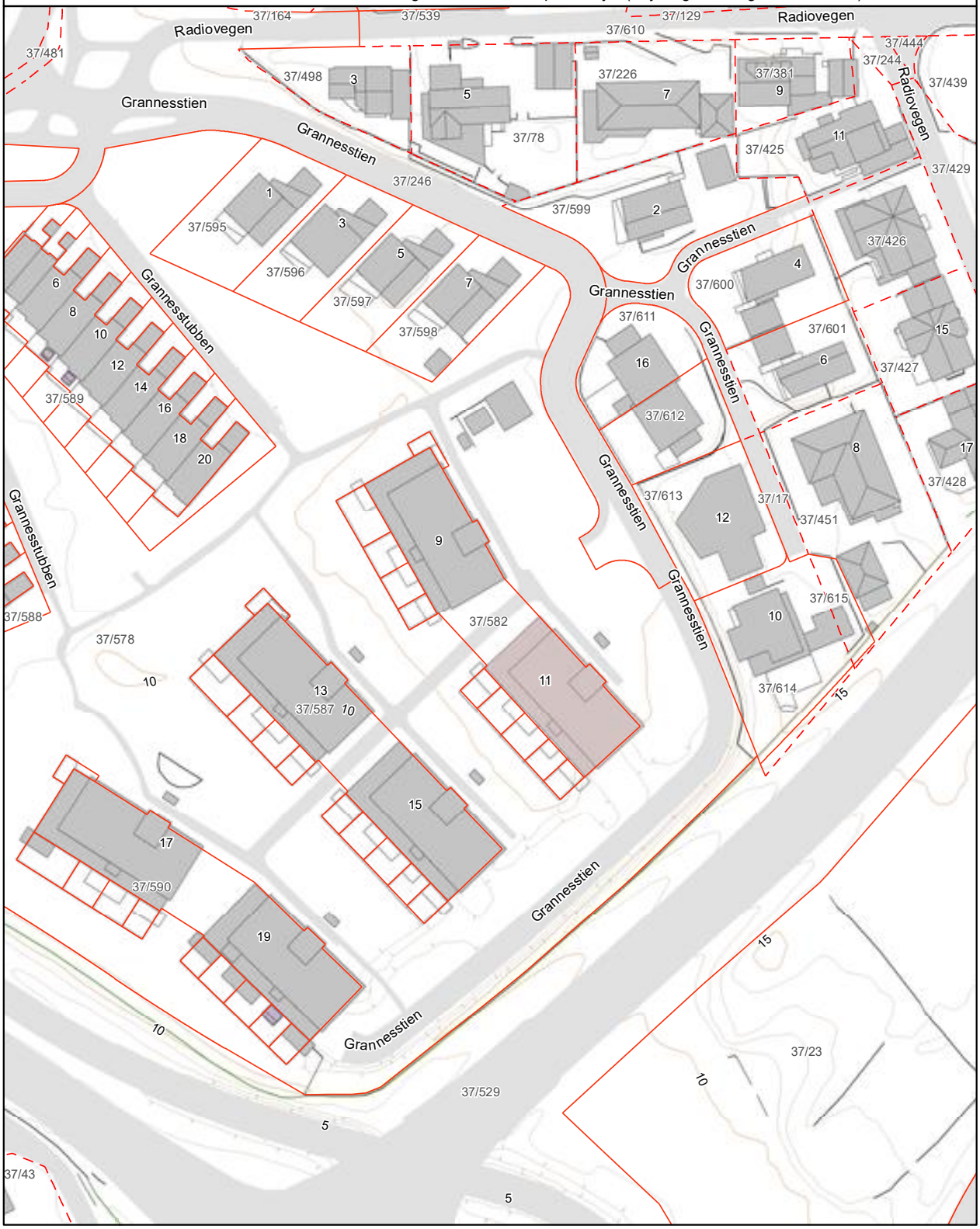
Grunnkart

Adresse: Grannesstien 11, 4044 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 37/582/0/17
Dato: 2026-05-12
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Utskriftsdato **12.05.2026**

Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	**Gårdsnr**	37	**Bruksnr**	582	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	17
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner under bakken	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner over bakken	Kommuneplaner under arbeid
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201	
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00	
Bestemmelser	KP bestemmelser KS 03.10.24.pdf	
Delarealer		
	Areal	165.33 kvm
	Hensynsonenavn	H320_
	Kpfare	320 - Flomfare
	Areal	1039.59 kvm
	Hensynsonenavn	H130
	Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
	Areal	1039.59 kvm
	Omrnavn	
	Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0341
Navn	Grannesbakken sør - gnr. 37, bnr. 17 m.fl.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/13/2008 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_0341.pdf

Delarealer

Areal	515.2 kvm
Feltnavn	B7
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Areal	482.15 kvm
Feltnavn	B7
Regform	113 - Blokkbebyggelse

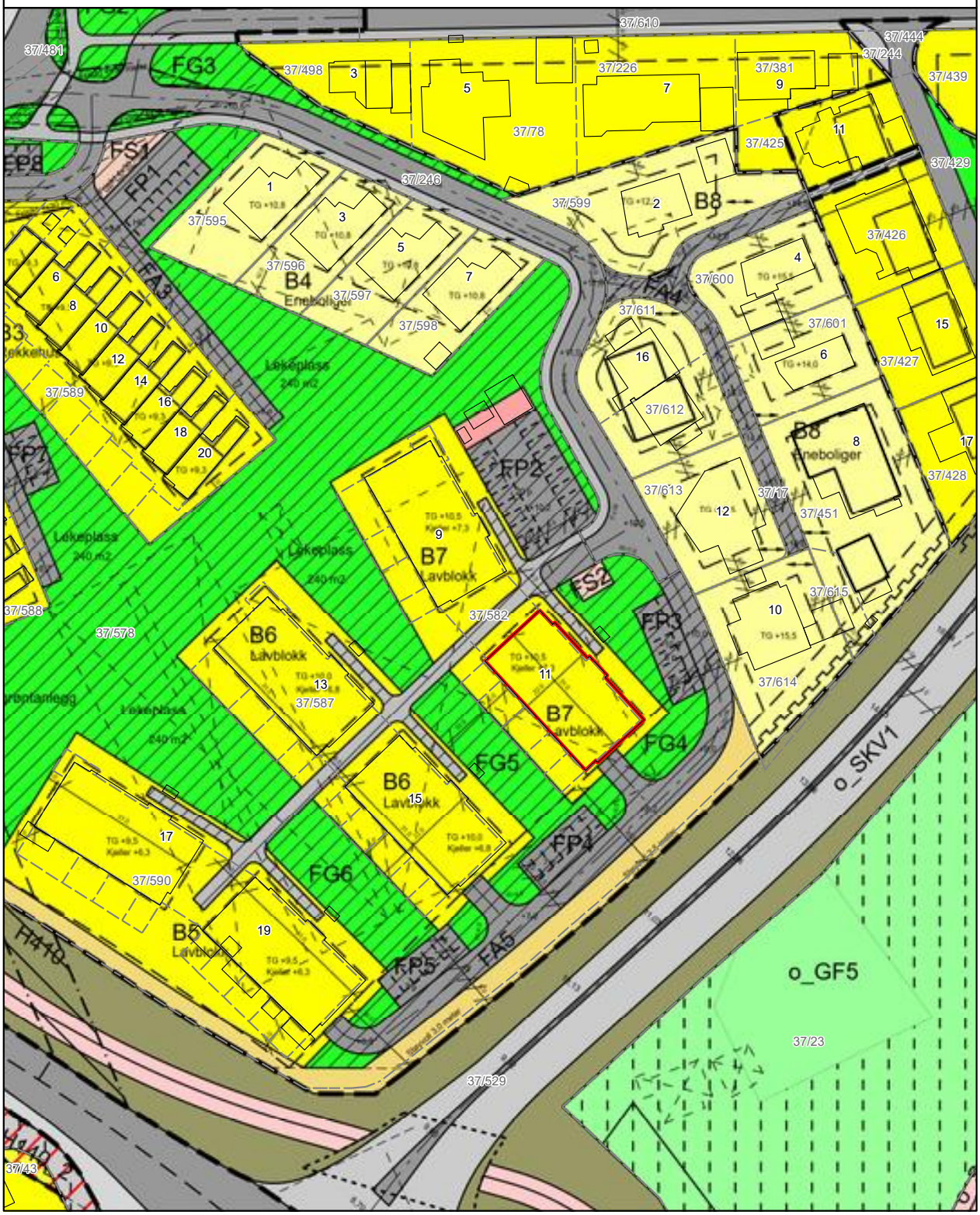
Areal	42.24 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Grannesstien 11, 4044 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 37/582/0/17
Dato: 2026-05-12 Planident: 0341
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 13.11.2008



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0237/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grannesstien 9 4044 HAFRSFJORD
Matrikkel: Gnr 37, bnr 582, snr 29 i Sola kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thea Edland
Eiendomsmegler
Nordvik Stavanger
t.edland@nordvikbolig.no
905 85 010



Carina Engum
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
c.engum@nordvikbolig.no
412 81 209

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: