Dyre Vaas vei 7A

Nabolaget Varatun - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Dyre Vaas vei Linje 2, X40	2 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	6 min 2.5 km
Stavanger Sola	14 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 12.5 km

Skoler

Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	21 min 1.6 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	13 min 1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 2.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

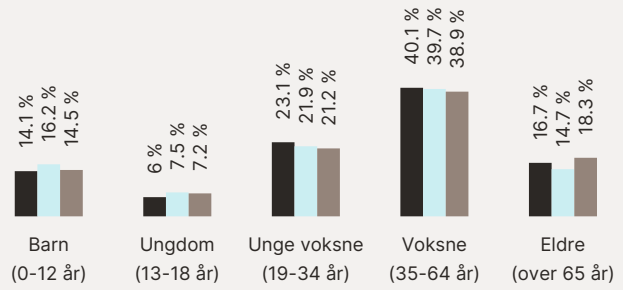
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Varatun bhg. - Varatunhagen (1-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	8 min 0.6 km
Håholen barnehage (0-5 år) 49 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Varatun	8 min
Rema 1000 Lura Søndagsåpent	11 min 1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 89/100

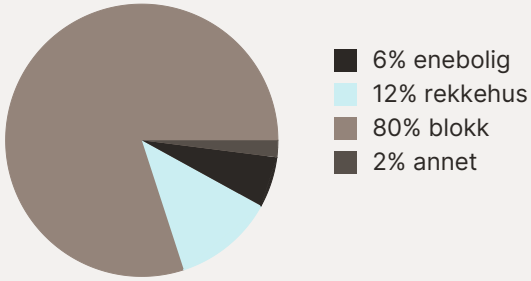
Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Varatun Ballspill	4 min 0.3 km
Varatunhagen balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
InterPadel Sandnes	8 min
SATS Trim Towers	12 min

Boligmasse



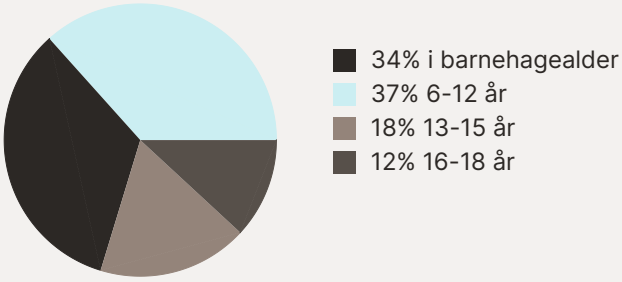
«Stille og fredelig. Perfekt for barnefamilier og andre som ikke trives med støy og uro. Meget sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

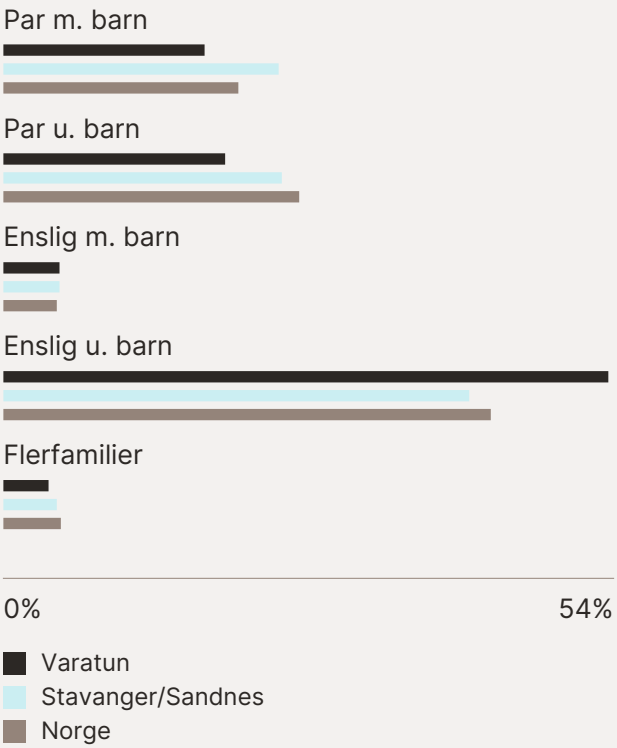
Varer/Tjenester

Kvadrat	21 min
Vitusapotek Lura	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



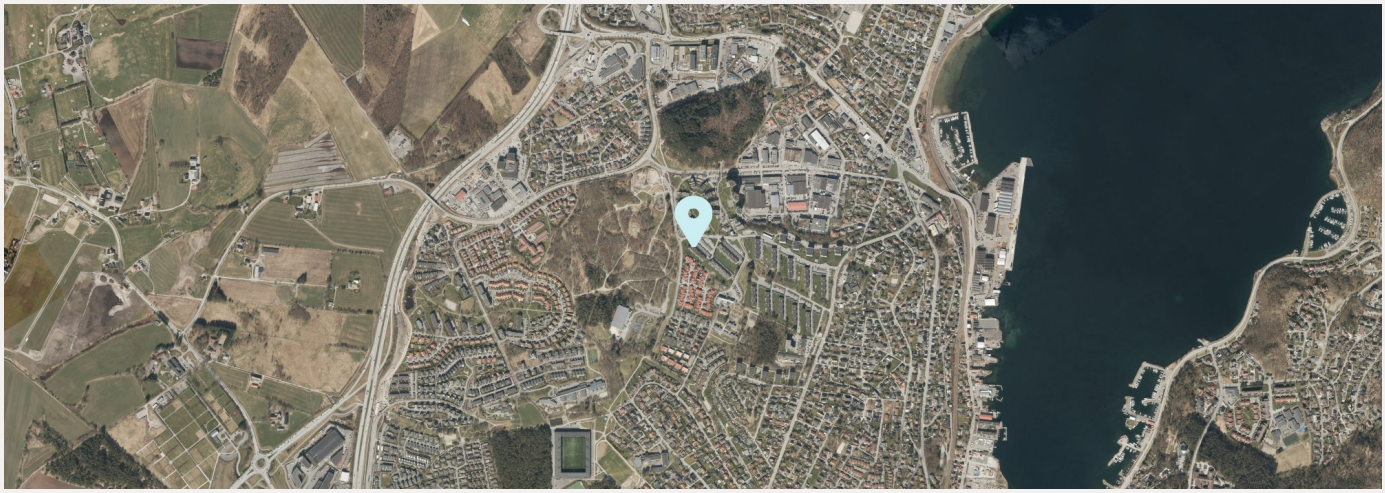
Familiesammensetning

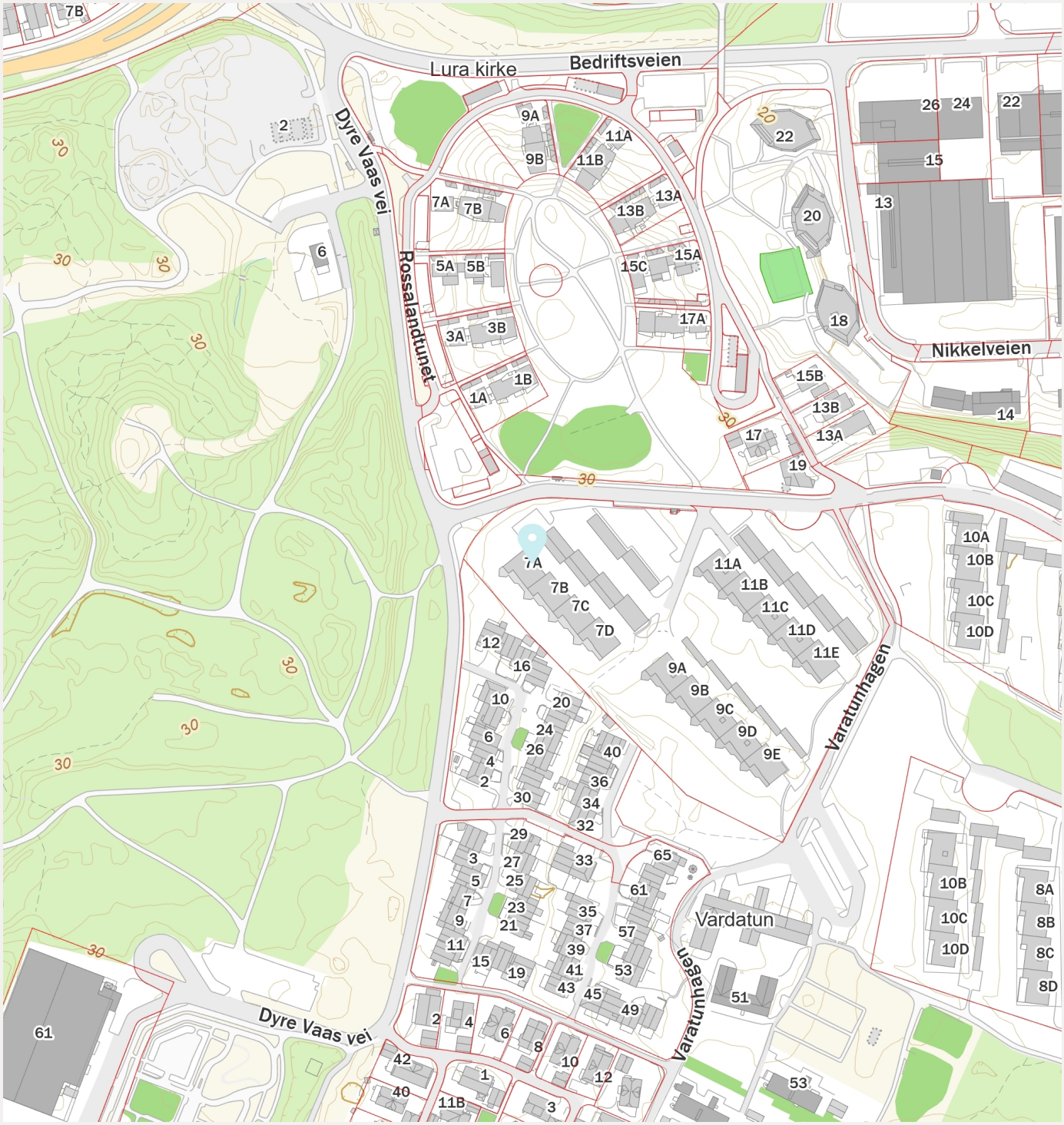


Sivilstand

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

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





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

Boligopplysninger:

Dyre Vaas Vei Borettslag
Dyre Vaas vei 7 A
4317 SANDNES

Vår ref.: 323/83
Type: Borettslag
Eiere: Maja Jovanovic

Organisasjonsnr: 946 353 353 **Andelsnr:** 83

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 154,50

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	7 081
Objekt:	Garasje (446 - 68)	73,50

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	564 588	Gjeld siste årsoppg.:	574 132
Klient ajourf. lån:	40 083 406,63	Klient gj. s. årsoppg.:	40 761 368

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13560526, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2025: 4.56% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 04.07.2025: 23 600 383
Andel av saldo: 332 420
Første termin/første avdrag: 01.02.2015 (siste termin 01.08.2039)
Termin jan og juli

Lånenummer: 16368921428, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 04.07.2025: 16 483 024
Andel av saldo: 232 169
Første termin: 28.12.2024Første avdrag: 28.03.2025 (siste termin 28.06.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Laila Bacher Byberg
Adresse:	Dyre Vaas vei 11d
Postnr/-sted:	4317 SANDNES
Telefon:	Mob.: 92259654
E-post:	dyrevaas@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.07.2025

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	574 132	Andre inntekter:	1 341
Annen formue:	77 557	Utgifter:	23 400		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	29 000
Andelsnr:	83	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1972
Gårds/bruksnr:	69/1028

Boligopplysninger:

Dyre Vaas Vei Borettslag
Dyre Vaas vei 7 A
4317 SANDNES

Vår ref.: 323/83
Type: Borettslag
Eiere: Maja Jovanovic

Organisasjonsnr: 946 353 353

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP1512696

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1972	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	98		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 98		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 84 andeler
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Kabel TV gjennom Canal Digital
- Vaktmestertjenester: Boservice AS
- 69 andeler har garasje som følger andelen, disse er registrert som objekt gararasje i felleskostander
- Borettslaget holder på med rørrehabilitering, og arbeid lånefinansieres. Det vil bli en økning av andel fellesgjeld, og endelig som vites når prosjet er feridgstilt.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Egenerklæring

Dyre Vaas vei 7A, 4317 SANDNES

16 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dyre Vaas vei 7A	Dyre Vaas vei 7A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte August 2020. og flyttet inn Oktober 2020.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten fra Oktober 2020. til dags dato.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Jovanovic, Maja

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering av hovedsavløpsrør i hele borettslaget. Dokumentasjon finnes hos styret i borettslaget.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RørHab AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i overgangen mellom hovedtak og nytt tak over terrassen.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Store deler av taket over terrassen ble totalt rehabilitert. Dokumentasjon finnes hos styret i borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rogaland Blikk i regi av Sandnes Tak

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele hovedtaket over leiligheten ble skannet og undersøkt med spesialutstyr for eventuelle feil.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tak Spesialisten /Lekkasjesøk i regi av Sandnes Tak

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppfølging av arbeid utført på tak i 2023.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandnes Tak AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle avløpsrør ble rehabilitert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RørHab AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rengjøring av ventilasjon i regi av borettslag.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ref.Borettslag

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2024

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye varmepumper i hele borettslaget.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ref.Borettslag

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Nye bod dører i 2024 i regi av Borettslaget.

Bygget ny vegg i garasjen (2023) og nye plassbygde hyller i boden (2024).

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95066356

Egenerklæringsskjema

Name

Jovanovic, Maja

Date

2025-07-16

Identification

bankID Jovanovic, Maja

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jovanovic, Maja	16/07-2025 18:43:01	BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Dyre Vaas vei 7A
4317 SANDNES
Gnr./Bnr.: 69/1028
Andelsnr./Aksjenr. : 83/83
Sandnes kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 135 m²
Garasjeanlegg
Bruksareal: 23 m²

Totalt bruksareal (BRA): 158 m²

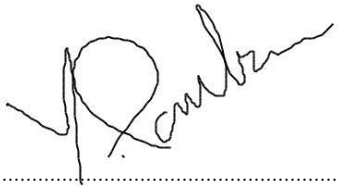
Befaring

Befaringsdato: 30.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.07.2025
Referansenummer	15073982
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0082
Hjemmelshaver/selger	Maja Jovanovic
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Maja Jovanovic.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	05.08.2025 15:33

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Dyre Vaas vei 7A
Postnummer/sted	4317 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	69/1028
Andelsnr./Aksjenr.	83/83
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1972		2013
Garasjeanlegg	Ukjent		

Byggemåte

Leilighet
Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger og plenareal. Egen trappeoppgang. Leiligheten disponerer garasje utvedig garasjeanlegg. Leiligheten disponerer 1 bod i garasjeanlegg

Boligbygg oppført i 1972
Leilighet beliggende i byggets 3 etasje. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av betongkonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget) Entrédør med brannklasse B30 og lydklassedb 35. Vinduer og balkongdør med karmer av tre/aluminium, og to-lags glass. Naturlig ventilasjon. Utgang fra kjøkken til innglasset balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 etasje	108		27	135	
	Gang, bad, kjøkken, stue, 3 soverom		Innglasset balkong		
SUM	108		27	135	
	Total bruksareal: 135 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasjeanlegg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		23		23	
		Garasje, bod			
SUM		23		23	
	Total bruksareal: 23 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 108 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Garasjeanlegg inneholder: Garasje 15 m2. Bod 8 m2.

Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår med oppgraderinger utført i 2013 (i følge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer.
Speil med overlys.
Gulvstående baderomsmøbel med dører.
Dusjnisje med glassvegg.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i skap.
1 sluk

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
Fallforhold (gulv)	Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2013 med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med fliser.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, en veggflate med teglstein
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, fliser på gang og kjøkken.
Gulvvarme i gang og på kjøkken.
Vegg- og himlingsflater i malte flater. Enkelte tapetserte veggflater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Varmekonvektor i stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - 3 etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og gang

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 117 L (fra 2013) plassert på bad.
Varmekonvektor i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TGIU

Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Varmekonvektor. Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.
Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei
Er det synlig tegn på termiske skader: nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei
Forekommer det at sikringer løses ut: nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el -kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av fasadeplater.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra varierende byggeår).
Terrassedør (skyvedør) med karmer av aluminium, og to-lags glass (fra byggeår).

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer - Dører

Vinduer

Vinduer som er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken til innglasset balkong på ca 27 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,10 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall, glass og med skyvbare glassfelter.
Gulvoverflater er belagt med fliser.
Balkongen har utvendig stikkontakt og markise.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I soverom er takhøyden målt til 2,41 i gang er takhøyden målt til 2,39 meter og på bad er takhøyden målt til 2,35 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist tegninger datert 20.04.1971 og 2012
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 25.09.2013
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 16.07.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket i dusjsonen]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

DYRE VAASVEI BORETTSLAG.

HUS REGLER

FELLES ANLEGG

1. Det er ikke lov å oppholde seg på takene.
2. Det tillates ikke oppsetting av private antenner, flaggstenger og lignende uten godkjenning fra styret.
3. Unødig opphold og lek i trappeoppgangene må ikke forekomme.
4. Mellom kl 2300 og 0700 skal det tas hensyn ved opphold i gårdsrom og gåing opp og ned trappegangene.
5. I henhold til brannforskriftene skal det være fri passasje i trappeoppgangene.
6. Oppbevaring av barnevogner, sykler og lignende i trappeoppgang er ikke tillatt.
7. Ytterdøren lukkes om kveldene.
8. Kjøring og parkering på felles areal er regulert ved skilting.
9. Farge samt gardiner på fasade innenfor innglassing må ikke endres uten godkjenning fra styret.
10. Dekoder og ruter følger leiligheten.
11. Hold trappeoppgangene rene.

FRI OMRÅDER

1. Det er ikke tillatt å sparke fotball på gårdsplassen, mellom garasjene og på parkeringsplassen.
2. Beboerne plikter å holde rent og ryddig utenfor de respektive oppgangene.
3. Hundeeiere skal ifølge lov om båndtvang, fjerne hundens ekskrementer på fellesområde med plastpose eller lignende.

ERSTATNINGS ANSVAR.

1. Erstatning for ødeleggelser på felles anlegg og friområdene pålegges utøveren eller dennes foresatte.

VEDLIKEHOLD.

1. Reparasjoner og vedlikehold innvendig i leiligheten og garasjen samt garasjeport påkostes av den enkelte andelseier.
2. Periodisk vann – el – ventilasjons sjekk gjennomføres. Organiseres av styret.
3. Andelseier plikter å etterkomme pålegg om utbedring gitt i medhold av ptk 2.

RO I LEILIGHETENE.

1. Banking og boring i leilighetene må ikke forekomme etter klokken 2000 hverdager og overhode ikke på søn – og hellig dager. Vis hensyn til naboene.
2. Unngå bruk av sko med harde hæler inne i leiligheten. Musikkøving må ikke utøves på søn – og hellig dager, og ellers bare etter avtale med samtlige berørte beboere.

DIVERSE

1. Klager, saker som ønskes tatt opp eller forslag, vil bare bli behandlet av styret ved skriftlig henvendelse.
2. Kast ikke mat på fellesområdet. Det kan føre til rotteplager
3. Det pålegges hver andelseier å gjøre seg kjent med Hus reglene.
4. Hold orden i fellesbodene.
5. Det henstilles til samtlige beboere å følge disse regler til felles beste.

STYRET I DYRE VAASVEI BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 12. mai 2014

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Dyre Vaas Vei Borettslag.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Tirsdag 29.04.2025, kl. 18:00

Varatun Gård

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Tilfluktsrom

6 Reptiler

7 Bomberommene

8 Forslag til utvidet punkt i vedtektene til borettslaget - om oppussing mm

9 Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

9.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

9.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Dyre Vaas Vei Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 170000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Tilfluktsrom

Hei,
Her er et forslag til behandling ved generalforsamling 2025

TILFLUKTSROM

Presentasjon:
Med tanke på de urolige tider globalt ,så er spørsmålet om vi bør renovere våre tilfluktsrom. Styret kan starte med å undersøke hva som må gjøres for at de igjen kan brukes som tilfluktsrom. Mulig det er støtteordninger. Sivilforsvaret kan nok være behjelpelig med det.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker hva som må til for at våre tilfluktsrom lovlig kan brukes igjen. Og presentere dette ved neste generalforsamling eller evt ekstraordinært.

Vennlig hilsen
Magne Mjølhus
Dyre Vaas vei 7D

Forslag til vedtak: Styrets innstilling: De nærmeste adressene til offentlig tilfluktsrom er: Somaveien 4 og Nikkelveien 13.

Se oversikt over offentlige tilfluktsrom her: https://kart.dsb.no/share/f1f51e6fb940

Styret ønsker ikke å bruke borettslagets midler til å oppgradere våre bomberom som ikke er tidsriktige. Tilfluktsrom er et offentlig ansvar - som er ivaretatt jf ovenstående oppgitte adresser.

6. Reptiler

Hei

Ønsker å fortelle om mitt møte med Farao maur i vår 4- roms leil. i 2 etasje, i inngang 11c, for en del år tilbake.

En kveld jeg stod ved kjøkken benken, kom der spaserende flere Farao maur (fra Afrika) oppå kjøkken benken ved komfyren! Gjett om det ble sjekket bak komfyren og vasket? Det var ikke populært.

Ringte å snakket med en mann i styret, dagen etter... Fikk vite at maurene kom ifra en utenlandsk familie, som bodde i 4-roms leilighet i 3. etasje. Etasje i inngang D: Anticimex skulle kontaktes igjen og jeg fikk beskjed om ikke fortelle dette til noen, ikke engang min familie, for hvis en journalist eller andre folk fikk vite dette, så var det veldig negativt for Dyre Vaas vei Borettslag!

Hvordan kan små maur komme spaserende fra 3. etasje i inngang C? Eller kanskje ifra ventilasjonen?

Reptiler i 3-etasje, 4 -roms leil. i inngang E !

120 reptiler (50 slanger, 50 reptiler, 20 skilpadder) og en stor eske med mange biller o.l. som reptilene skulle mates med, ble presentert på TV-Vest (har ikke sett filmen) men har også reportasjen i Sandnesposten! Dette er oppdrett og salg av reptiler som ikke hører hjemme her hos oss! Dyremishandling!

Reptiler kan bli syke, hva med virus, bakterier, smitte, hygene, lukt (alle dyr utsondrer lukt), (spesielt skilpadder). Hvor blir f.eks. sand/sagspon og avføring kastet?

Reptiler hører ikke hjemme i en Borettsleil. Folk bor tett og har felles ventilasjonsanlegg!

Hvem vil ha reptiler til nabo? Ikke jeg !!! Vi skal føle oss trygge i vårt eget hjem!

Ber styret/ Bate om vennligst å utforme en ny paragraf/ vedtekt/ ordensregel om å ikke godta reptiler/ salg i Dyre Vaas Borettslag!

Vennligst ikke la hunder markere/ tisse på bygget eller garasjene!

Ha en fin dag!

Mvh.
Anne Lise Grefstad. Dyre Vaas vei 11C

Forslag til vedtak: Styrets innstilling: Styret undersøker saken ut fra gjeldende lovverk både med tanke på dyrevelferd og annet relevant i saken.

7. Bomberommene

Hei, jeg vil gjerne ta opp at vi nå bør sette i stand bomberommen, og at de som bruker disse rommene til oppbevaring av eldre ting, må få dette fjernet. Det kan ikke koste allverdens å få disse rommene i stand, så de kan brukes til det som er hensikten, MVH. Solbjørg Malmin 7A nr 79

Forslag til vedtak: At bomberommene settes i stand

Styrets innstilling: Det henvises også til liknende sak fra M. Mjølhus, jf sak og forslag til vedtak i denne.

Ut fra det er styrets innstilling denne: Styret setter opp oppslag i alle oppganger med info om følgende: Alle som har eiendeler stående i kjeller i blokk 7 må fjerne disse innen en gitt dato. Deretter inviteres det til dugnad for å rydde bort øvrige ting. Styret anskaffer container til dette formål. Når kjeller/tilfluktsrom er ryddet ferdig, ber styret Sivilforsvaret om å komme på tilsyn av rommene. Sivilforsvaret er tilsynsmyndighet for private tilfluktsrom.

8. Forslag til utvidet punkt i vedtektene til borettslaget - om oppussing mm

Styret foreslår å tilføre en tydeliggjøring i vedtektene angående ansvar for tiltak på borettslagets bygningsmasse. Formuleringen er i samsvar med som allerede følger av borettslagslovens system. Bestemmelsen skal klargjøre utgangspunktet om at borettslaget er eier av bygningsmassen og at alle inngrep som kan påvirke denne må godkjennes av styret eller generalforsamlingen i borettslaget. Styret må i denne forbindelse kunne sette vilkår og forutsetninger for en eventuell godkjenning. I enkelte tilfeller vil det også kunne kreves en tillatelse fra kommunen, og bestemmelsen beskriver at andelseier selv er ansvarlig for å søke i disse situasjonene.

På bakgrunn av det ovennevnte har styret vært i kontakt med juridisk avdeling i Bate for å kvalitetssikre forslaget til et utvidet punkt i dagens vedtekter.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Under dagens pkt 4-1 i vedtektene, som et nytt pkt (6) foreslås følgende ordlyd:

(6) Endringer og tiltak på fasade og fellesareal, herunder inngrep i borettslagets konstruksjon og infrastruktur, krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle slike endringer, eksempelvis tiltak som påvirker borettslagets rør- og ledningssystem eller bærende konstruksjoner, montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. på borettslaget fasade. Styret kan sette vilkår for godkjenning av slike tiltak, blant annet knyttet opp mot utførelse og ansvar. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak (likelydende da det er styret som har fremmet saken):

Under dagens pkt 4-1 i vedtektene, som et nytt pkt (6) foreslås følgende ordlyd:

(6) Endringer og tiltak på fasade og fellesareal, herunder inngrep i borettslagets konstruksjon og infrastruktur, krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle slike endringer, eksempelvis tiltak som påvirker borettslagets rør- og ledningssystem eller bærende konstruksjoner, montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. på borettslaget fasade. Styret kan sette vilkår for godkjenning av slike tiltak, blant annet knyttet opp mot utførelse og ansvar. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

9. Valg

Valgkomiteens innstilling
Til generalforsamlingen i Dyre Vaas vei Borettslag 2025
Styret består av:
Styreleder Svein Stålem På valg
Styremedlem Jone Hult Ikke på valg
Styremedlem Jørgen Slyk På valg
Varamedlem Aud Fuggeli På valg
Varamedlem På valg

Valgkomiteen innstiller:
Laila Byberg som styreleder
Veronica Gjersvik som styremedlem
Jørgen Slyk som varamedlem
Elsi Levang som varamedlem

Følgende person(er) ønsker å stille som kandidat til følgende verv:
Laila Byberg- styreleder
Veronica Gjersvik- generelt
Jørgen Slyk- varamedlem
Elsi Levang- varamedlem

Årets valgkomite består av:
Hanne Tveten, Atle Grefstad og Brita Vikøren

9.1 Valg av leder for 2 år

Laila Byberg innstilles som styreleder for 2 år.

9.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Veronica Gjersvik innstilles som styremedlem for 2 år.

9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Elsi Levang innstilles som varamedlem for 1 år

Jørgen Slyk innstilles som varamedlem for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité

9.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

323 Dyre Vaas Vei Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		5 745 600	5 430 600	6 033 127
Tillegg felleskostnader		61 740	58 800	61 740
Andre driftsinntekter		0	1 126	0
Lading el-bil		35 095	38 231	30 000
Sum Inntekter		**5 842 435**	**5 528 758**	**6 124 867**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	193 970	193 970	193 970
Avskrivninger	6	38 753	42 276	0
Forretningsførerhonorar		156 552	149 376	164 693
Tilleggstjenester forretningsfører		28 297	17 714	9 458
Revisjonshonorar	2	15 101	13 941	10 000
Vaktmestertjenester		283 074	272 990	284 574
Drift og vedlikehold	3	672 016	728 459	403 035
TV og/eller internett		432 432	432 434	432 500
Renovering	4	4 496 460	831 250	700 000
Forsikringer		404 182	357 816	470 377
Kommunale avgifter		1 101 900	905 482	1 136 920
Energi/strøm		162 824	173 074	154 000
Kontingent Boligbyggelag		25 200	25 200	25 200
Administrasjonskostnader		27 937	38 425	51 500
Sum kostnader		**8 038 698**	**4 182 406**	**4 036 227**
Driftsresultat		**-2 196 263**	**1 346 351**	**2 088 640**
Finansielle poster				
Renteinntekter		95 189	53 625	15 000
Rentekostnader		1 661 300	1 132 392	1 794 126
Netto finanskostnader		**1 566 112**	**1 078 767**	**1 779 126**
Resultat	**5**	**-3 762 375**	**267 585**	**309 514**

323 Dyre Vaas Vei Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	775 670	775 670
Bygninger	6	45 247 075	45 247 075
Andre driftsmidler	6	0	38 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**46 022 745**	**46 061 498**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 760	4 496
Forskuddsbetalte kostnader		464 590	388 820
Andre fordringer		12 012	264
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		6 882 345	3 236 918
Sum omløpsmidler		**7 363 707**	**3 630 498**
SUM EIENDELER		**53 386 453**	**49 691 996**

323 Dyre Vaas Vei Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		8 856 308	12 618 683
Sum egenkapital	**7**	**8 864 708**	**12 627 083**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	24 161 368	25 272 523
Pant- og gjeldsbrev lån	8	16 600 000	8 200 000
Borettsinnskudd		1 842 600	1 842 600
Sum langsiktig gjeld		**42 603 968**	**35 315 123**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 685	4 760
Leverandørgjeld		1 402 453	1 341 184
Påløpne renter		485 056	386 792
Annen kortsiktig gjeld		15 582	17 055
Sum kortsiktig gjeld		**1 917 777**	**1 749 790**
Sum gjeld		**44 521 745**	**37 064 913**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 386 453**	**49 691 996**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Svein Stålem	Jone Hult	Jørgen Slyk
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	170 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	23 970	23 970
Sum personalkostnader	**193 970**	**193 970**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	45 850	85 464
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	320 353	534 614
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	154 718	37 942
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	44 235	22 470
6730 Honorar for teknisk rådgivning	50 834	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	50 228	42 547
6900 Elektronisk kommunikasjon	5 798	5 423
Sum	**672 016**	**728 459**

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Nye boddører	280 121	831 250
Vann og avløp	4 216 339	0
Sum	**4 496 460**	**831 250**

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-3 762 375**	**267 585**
Opptak av lån	16 600 000	8 200 000
Avdrag på lån	-9 311 155	-8 700 961
Tilbakeføring av avskrivning	38 753	42 276
Endring disponible midler	**3 565 223**	**-191 101**
Omløpsmidler	**7 363 707**	**3 630 498**
Kortsiktig gjeld	**1 917 777**	**1 749 790**
Disponible midler	**5 445 931**	**1 880 708**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Automower 430X	El-bil ladeanlegg	Tomt	Bygning	Påskostning bygning	Påskostning bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	139 999	211 378	775 670	7 050 792	36 987 850	1 208 433
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	139 999	211 378	775 670	7 050 792	36 987 850	1 208 433
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	139 999	211 378	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	775 670	7 050 792	36 987 850	1 208 433
Årets avskrivninger :	0	38 753	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2019	1972	1972	2012	2014
Antatt levetid i år :	3	5				

	Varmepumper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 602 601
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 602 601
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 602 601
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	10

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	8 400	0	8 400
Egenkapital	8 856 308	-3 762 375	12 618 683
Sum Egenkapital	**8 864 708**	**-3 762 375**	**12 627 083**

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Dnb Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	Vedlikehold og rehabilitering	
Lånenummer:	**16368921428**	**16367969044**	**13560526**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2014
Rentesats:	5.45 %	5.64 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	28.06.2054	04.09.2024	01.08.2039
Opprinnelig lånebeløp:	16 600 000	8 200 000	36 848 000
Lånesaldo 01.01:	0	8 200 000	25 272 523
Avdrag i perioden:	0	8 200 000	1 111 155
Opptak i perioden:	16 600 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**16 600 000**	**0**	**24 161 368**
Saldo 5 år frem i tid:	15 286 753	0	17 874 961

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 42 603 968 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 46 022 745.

Resultat og balanse med noter for Dyre Vaas Vei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dyre Vaas Vei Borettslag

Styreleder	Svein Stålem (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Jørgen Slyk (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Jone Hult (sign.)	28.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Dyre Vaas Vei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: C4J35-X6QZ9-LPDQ7-KV2PN-LYRL2-6VW2X

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C4J35-X6QZ9-LPDQ7-KV2PN-LYRL2-6VW2X

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-31 18:16:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C4J35-X6QZ9-LPDQ7-KV2PN-LYRL2-6VW2X

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Dyre Vaas Vei Borettslag

Dyre Vaas Vei Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 84 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946353353.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Svein Stålem
Styremedlem, Jørgen Slyk
Styremedlem, Jone Hult
Varamedlem, Marianne Hauge Andreassen
Varamedlem, Aud Marie Fugelli

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 9 styremøter hvor i alt 22 protokollerte saker har vært behandlet. Utover dette kommuniserer styret internt hyppig på e-post og tlf for å effektuere forefallende saker.

Det opplyses at varamedlem, Marianne H. Andreassen fratrådte etter eget ønske pr august 2024 grunnet flytting. Ingen ny vara ble valgt.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Som nok alle har fått med seg er vi i skrivende stund i ferd med å avslutte fornyelse av gammelt avløpsrør. Enkelt forklart rengjøres de gamle rørene og forsynes med et nytt innvendig strømpeliknende system som forbygger rust og lekkasje fra dem. En slik løsning gir rørene 50 års ny levetid og er en fullverdig løsning sammenliknet med å skifte alle rørene ut – også i kostnadsmessig forstand. Vår vurdering ar at arbeidene har vært utført på en god og tilfredsstillende måte og arbeiderne må berømmes for smidighet og god serviceinnstilling.

Utover selve rehabilitering med avløpsrørene har styret også valgt å skifte ut gamle stoppekraner i leilighetene, samt forsyne oppvaskmaskiner med vannstopp. Dette vil også gi grunnlag for lavere forsikringspremie og virke forebyggende for mulige vannlekkasjer.

Det ble etterlyst manglende informasjon angående rehabiliteringen av avløpsrør fra flere beboere. Etter forespørsel kalte derfor styret inn til beboermøte 12.10.24. Det ble framsatt kritikk for manglende informasjon fra enkelte i selve møtet. Noen mente også at dette ikke var i henhold til borettslagsloven og at styret skulle ha kalt inn til ekstraordinær generalforsamling i sakens anledning. Sistnevnte ble tilbakevist, dette er nødvendig vedlikehold og krever ikke godkjenning fra borettslagets generalforsamling. Dette ble også bekreftet av representant fra Bate som deltok i møtet. Styret formidlet til de frammøtte at man tar til seg kritikken av opplevd manglende informasjon.

Noen beboere satte fram krav om ekstraordinær generalforsamling noe i ettkant av beboermøtet, og samlet nødvendig antall underskrifter til dette, samt at man fremmet konkrete saker til behandling. Når slikt inntreffer og det er i henhold til borettslagsloven, må styret kalle inn til nettopp en slik ekstraordinær generalforsamling. Denne ble avholdt 12.12.24.

Fra innkallingen nevnes (sitat): «Det er fremmet en påstand om at styret har gått mot vedtektenes punkt 8-3, punkt 2 med utheving av underpunkt 1, 4 og 6, og at prosjektet (rør/avløp, styrets anmerkning) vil medføre en husleieøkning på ca. 20% i løpet av de

neste 2 årene. Det menes at rør rehabiliteringen ikke går under vanlig vedlikehold, og at dette skulle vært behandlet av generalforsamlingen.»

Møteleder presenterte innmeldtsak. Vedtak (sitat):

«Innmeldt sak er basert på feiltolkning av vedtektene og borettslagsloven, og det er på dette grunnlaget ikke noe å stemme for eller mot på, tatt til orientering.»

Videre ble det fremmet mistillit til styret (sitat):

«Flere beboere har også opplevd å få liten og til dels ingen støtte og hjelp fra styret: Flere opplever også å ikke få tilbakemelding/ svar på sendte henvendelser på styrets mail. Flere beboere har ikke lengre tillit til sittende styre, og vil med dette fremsette mistillitsforslag til gjeldende styre.»

Vedtak (sitat): «Mistillitsforslag fikk 19 stemmer for, 24 stemmer mot, og dermed falt sak.»

For øvrig henvises det til utdelt innkalling og protokoll fra møtet.

Styret har redegjort for sin betraktning omkring mistillit i selve innkallingen til nevnte møte. Vi nevner momenter fra denne: Det er styret som leder Dyre Vaas veis borettslag. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det styrets ansvar å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsmalingen, og å forvalte bygningsmassen og eiendommenes verdier til beboernes beste. Det at noen opplever liten eller til dels ingen støtte, er beklagelig. Det kan være flere grunner til at styret ikke kan gi sin støtte eventuelle saker. Styret bestreber seg til å behandle alle innkomne henvendelser på styrets e-post: dyrevaas@outlook.com på en tilfredsstillende måte.

I tillegg vil styret påpeke følgende: Styret meget opptatt av at alt skal foretas i henhold til lover, forskrifter og reguleringer og at man ikke forfordeler avgjørelser til enkeltes begunstigelse eller det motsatte. I særlig krevende saker har styret innhentet juridisk bistand fra Bate. Det vil styret fortsette med når man måtte vurdere det som aktuelt. Vår vurdering er også at man i historisk sammenheng ikke alltid har vært opptatt av dette, derfor er det særlig viktig for oss å opptre ryddig og saklig nettopp for å unngå en slik mulig forfordeling som er nevnt over.

Når alt dette er sagt, så er det selvsagt helt i orden å kreve ekstraordinær generalforsamling ut fra de føringene borettslagsloven gir og som noen beboere her benyttet seg av – som vist over.

Nye bod-dører: Montering ble avsluttet vinteren 2024 og tilbud om gratis etterjustering er også uført. Som nevnt i forrige årsmelding tar man etter hvert sikte på å knytte låssystemet med bod-dør og inngangsdør sammen slik at man kan forholde seg til én nøkkel mot dagens to pr leilighet inkl postkassene og dør til den enkelte oppgang.

Sommeren 2024 ble det utført service på våre varmepumper. Dette er noe som anbefales hvert andre år for optimal ytelse.

Det har vært 4 forsikringssaker i perioden.

Det har vært 8 eierskifter i perioden.

Styrets planer fremover

Utvendig ringetablå/system. Historisk er det valgt en løsning her som har ført til at disse ved ulike intervall har blitt skiftet ut grunnet omfattende funksjonsfeil. Dette er en betydelig kostnad på om lag 40000 kr pr oppgang. Heldigvis er det ikke mange igjen av disse gamle tablåene av lav kvalitet. Ved behov vil de bli skiftet ut, og dette tas av vedlikeholdsbudsjettet. Dessverre viser dette den uheldige virkning at såkalte billige løsninger ikke synes særlig rimelige i det lange løp, snarere det motsatte.

Vi har valgt EL1 til å gjennomføre el-sjekk, noe som anbefales hvert 5. år. Vi vil komme tilbake til når det vil være aktuelt med gjennomføring i hver enkelt boenhet. Dette er viktig av sikkerhetsmessige årsaker og skal påse at alt elektrisk i leilighetene og fellesområdene er i henhold til lov og forskrift – noe som også er forebyggende i forhold til branntilløp og generell el-sikkerhet.

Styret er opptatt av at felleskostnadene holdes på et så lavt nivå som mulig. Nødvendig vedlikehold må likevel bli ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Som man ser av årets beretning og også tidligere årsberetninger har det vært til dels omfattende vedlikehold de siste årene, herunder også med betydelig låneopptak. Stikkordsmessig nevnes igjen avløpsrør som beskrevet over. I tillegg har bod-dører og varmepumper blitt skiftet ut i løpet av de siste par årene.

På bakgrunn av dette tenker styret at det bør tenkes kritisk omkring nye låneopptak i de kommende år – selv om det vil være naturlig å både se på muligheten for et mer moderne ventilasjonsanlegg og påse at taktekking fortsatt holder tilfredsstillende standard. Endelig nevnes også muligheten for å sammenkoble låssystemet på bod-dør/inngangsdør/postkasse som nevnt over. Alt dette må man se i sammenheng med det samlede kostnadsbildet der målet må være holde dette på et moderat nivå. Likevel må nødvendig vedlikehold bli ivaretatt på en forsvarlig måte.

Styret legger ellers opp til en økonomi som ivaretar det Bate anbefaler av økonomisk buffer, tilsvarende om lag 15000 kr pr leilighet.

Løpende avtaler med leverandører:

Forretningsførsel med Bate

Vaktmestertjenester med Boservice (inkl renhold og utvendig vinduspuss, samt skadedyrbekjempelse)

Strømavtale med Lyse dialog AS

TV og bredbåndavtale med Altibox. Denne er samkjørt med avtale knyttet til ladeenheter som er levert fra Lyse gjennom datterselskapet Smartly.

Matteavtalen med Buggeland renseri

Forsikringsavtale

Dyre Vaas Vei Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP1512696.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

Valgkomiteens innstilling

Til generalforsamlingen i Dyre Vaas vei Borettslag 2025

Styret består av:

Styreleder	Svein Stålem	**På valg**
Styremedlem	Jone Hult	Ikke på valg
Styremedlem	Jørgen Slyk	**På valg**
Varamedlem	Aud Fuggeli	**På valg**
Varamedlem		**På valg**

Valgkomiteen innstiller:

- Laila Byberg som styreleder
- Veronica Gjersvik som styremedlem
- Jørgen Slyk som varamedlem
- Elsi Levang som varamedlem

Følgende person(er) ønsker å stille som kandidat til følgende verv:

- Laila Byberg- styreleder
- Veronica Gjersvik- generelt
- Jørgen Slyk- varamedlem
- Elsi Levang- varamedlem

Valgkomiteen forslår styregodtgjørelse for 2025 på totalt **kr. 170 000,-** som fordeles av styret.

Årets valgkomite består av:

Hanne Tveten, Atle Grefstad og Brita Vikøren

Outlook

Tilfluktsrom

Fra Magne Mjølhus <magne.mjolhus@online.no>
Dato to. 06.03.2025 13:04
Til Styret Dyrevaas <dyrevaas@outlook.com>

Hei,
Her er et forslag til behandling ved generalforsamling 2025

TILFLUKTSROM

Presentasjon:
Med tanke på de urolige tider globalt ,så er spørsmålet om vi bør renovere våre tilfluktsrom. Styret kan starte med å undersøke hva som må gjøres for at de igjen kan brukes som tilfluktsrom. Mulig det er støtteordninger. Sivilforsvaret kan nok være behjelpelig med det.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker hva som må til for at våre tilfluktsrom lovlig kan brukes igjen. Og presentere dette ved neste generalforsamling eller evt ekstraordinært.

Vennlig hilsen
Magne Mjølhus
Dyre Vaas vei 7D
4317 Sandnes
Tlf.: 47238310

Outlook

Ang. Reptiler

Fra Anne-Lise Grefstad <annelisegrefstad@hotmail.com>
Dato ti. 11.03.2025 17:05
Til dyrevaas@outlook.com <dyrevaas@outlook.com>

Hei,

Ønsker å fortelle om mitt møte med Farao maur i vår 4- roms leil. i 2. Etasje, i inngang 11 C, for en del år tilbake.

En kveld jeg stod ved kjøkken benken, kom der spaserende flere Farao maur (fra Afrika) oppå kjøkken benken ved komfyren! Gjett om det ble sjekket bak komfyren og vasket? Det var ikke populært!

Ringte å snakket med en mann i styret, dagen etter....Fikk vite at maurene kom ifra en utenlandsk familie, som bodde i 4- roms leil. i 3. Etasje i inngang D. Anticimex skulle kontaktes igjen og jeg fikk beskjed om å ikke fortelle dette til noen, ikke engang til min familie, for hvis en journalist eller andre folk fikk vite dette så var det veldig negativt for Dyre vaas Borettslag!

Hvordan kan små maur komme spaserende fra 3. Etasje i inng. D, gjennom trappeoppgang, gjennom 2-roms- leil. og inn til meg i 2. Etasje i inngang C ? Eller kanskje ifra ventilasjonen?

Reptiler i 3-etasje , 4-roms leil. i inngang E !

120 reptiler (50 slanger, 50 reptiler, 20 skillpadder) og en stor eske med mange biller o.l. som reptilene skulle mates med, ble presentert på TV- vest (har ikke sett filmen) men også reportasje i Sandnesposten! Dette er oppdrett og salg av reptiler som ikke hører hjemme her hos oss! Dyremishandling!

Reptiler kan bli syke, hva med virus, bakterier, smitte, hygiene, lukt (alle dyr utsondrer lukt), (spesielt skillpadder) Hvor blir f. eks. sand/sagspon og avføringen kastet?

Reptiler hører ikke hjemme i en Borettsleil. Folk bor tett og har felles ventilasjonsanlegg!
Hvem vil ha reptiler til nabo? Ikke jeg !!! Vi skal føle oss trygge i vårt eget hjem!

Ber Styret / Bate om vennligst å utforme en ny paragraf/ vedtekt/ ordensregel om å ikke godta reptiler / salg i Dyre Vaas Borettslag!

Vennligst ikke la hunder markere/ tisse på bygget eller garasjene!

Ha en fin dag!

Mvh.

Anne-Lise Grefstad, Dyre Vaas vei 11 C

Styret foreslår å tilføre en tydeliggjøring i vedtektene angående ansvar for tiltak på borettslagets bygningsmasse. Formuleringen er i samsvar med som allerede følger av borettslagslovens system. Bestemmelsen skal klargjøre utgangspunktet om at borettslaget er eier av bygningsmassen og at alle inngrep som kan påvirke denne må godkjennes av styret eller generalforsamlingen i borettslaget. Styret må i denne forbindelse kunne sette vilkår og forutsetninger for en eventuell godkjenning. I enkelte tilfeller vil det også kunne kreves en tillatelse fra kommunen, og bestemmelsen beskriver at andelseier selv er ansvarlig for å søke i disse situasjonene.

På bakgrunn av det ovennevnte har styret vært i kontakt med juridisk avdeling i Bate for å kvalitetssikre forslaget til et utvidet punkt i dagens vedtekter.

Forslag til vedtak

Under dagens pkt 4-1 i vedtektene, som et nytt pkt (6) foreslås følgende ordlyd:

(6) Endringer og tiltak på fasade og fellesareal, herunder inngrep i borettslagets konstruksjon og infrastruktur, krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle slike endringer, eksempelvis tiltak som påvirker borettslagets rør- og ledningssystem eller bærende konstruksjoner, montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. på borettslaget fasade. Styret kan sette vilkår for godkjenning av slike tiltak, blant annet knyttet opp mot utførelse og ansvar. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Valgkomiteens innstilling

Til generalforsamlingen i Dyre Vaas vei Borettslag 2025

Styret består av:

Styreleder	Svein Stålem	**På valg**
Styremedlem	Jone Hult	Ikke på valg
Styremedlem	Jørgen Slyk	**På valg**
Varamedlem	Aud Fuggeli	**På valg**
Varamedlem		**På valg**

Valgkomiteen innstiller:

- Laila Byberg som styreleder
- Veronica Gjersvik som styremedlem
- Jørgen Slyk som varamedlem
- Elsi Levang som varamedlem

Følgende person(er) ønsker å stille som kandidat til følgende verv:

- Laila Byberg- styreleder
- Veronica Gjersvik- generelt
- Jørgen Slyk- varamedlem
- Elsi Levang- varamedlem

Valgkomiteen forslår styregodtgjørelse for 2025 på totalt **kr. 170 000,-** som fordeles av styret.

Årets valgkomite består av:

Hanne Tveten, Atle Grefstad og Brita Vikøren

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Dyre Vaas Vei Borettslag.

Torsdag 12.12.2024, kl. 18:00

Varatun Gård

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Lovlighet rundt rehabiliteringsprosjekt av rør.

3 Mistillit til sittende styre

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

Styret
Dyre Vaas Vei Borettslag

2. Lovlighet rundt rehabiliteringsprosjekt av rør.

Det er fremmet en påstand om at styret har gått mot vedtektenes punkt 8-3, punkt 2 med utheving av underpunkt 1, 4 og 6, og at prosjektet vil medføre en husleieøkning på ca. 20% i løpet av de neste 2 årene.
Det menes at rør rehabiliteringen ikke går under vanlig vedlikehold, og at dette skulle vært behandlet av generalforsamlingen.

Vedtektenes punkt 8-3, punkt 2 sier følgende:
Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. **ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,**
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. **å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,**
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. **andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.**

Styrets tilsvar til innmeldt sak som omfatter 8-3, underpunkt 1:
Vedtektenes punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt sier følgende:
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier
(2) **Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.**
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bærende vegg konstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting, samt periodiske kontroller av el-anlegg, ventilasjon, vann og avløp, etc. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

§5-17 i borettslagsloven sier videre:
Det er styret som avgjør hvilke vedlikehold som skal foretas, og det er ikke nødvendig å legge slike saker frem for generalforsamlingen, jf. §8-8 sammenholdt med §8-9. Det gjelder selv om det er på tale om å pådra laget betydelige kostnader som må fordeles på andelseierne.

Styrets tilsvar til innmeldt sak som omfatter 8-3, underpunkt 4:
Lån som er tatt opp for å finansiere rehabilitering av rørprosjektet, er sikret med pant som har prioritet etter borettsinnskuddet. Slik at påstand fra innmelder er feil.

Styrets tilsvar til innmeldt sak som omfatter 8-3, underpunkt 6:
Rør rehabilitering defineres som vanlig/ordinær forvaltning av bygningsmassen, og omfattes ikke av underpunkt 6. Dette i henhold til vedtektenes punkt 5-2 og borettslagslovens §5-17.

Forslag til vedtak: Innmeldt sak er basert på feiltolkning av vedtektene og borettslagsloven, og det er på dette grunnlaget ikke noe å stemme for eller mot på. Tatt til orientering

3. Mistillit til sittende styre

Innmeldt sak:

Flere beboere har også opplevd å få liten og til dels ingen støtte og hjelp fra styret: Flere opplever også å ikke få tilbakemelding/ svar på sendte henvendelser på styrets mail.

Flere beboere har ikke lengre tillit til sittende styre, og vil med dette fremsette mistillitsforslag til gjeldende styre.

Styrets kommentar til fremsatt mistillitsforslag:

Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder boligselskapet. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser.

Det styrets ansvar å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsmalingen, og å forvalte bygningsmassen og eiendommenes verdier til beboernes beste.

Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Å drifte boligselskapet innebærer å holde oversikt over økonomien, kreve inn fellesutgifter, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og holde styremøter. Det er også styrets ansvar å ta seg av vedlikehold av bygningene og fellesarealene. Dette kan være bestilling av vaktmestertjenester og renhold, samt å engasjere håndverkere og entreprenører til oppussings- og rehabiliteringsprosjekter.

Det at noen opplever liten eller til dels ingen støtte, er beklagelig. Det kan være flere grunner, til at styret ikke kan gi sin støtte eventuelle saker.
Styret bestreber seg til å behandle alle innkomne henvendelser på styrets e-post: **dyrevaas@outlook.com** på en tilfredsstillende måte.

Styret i Dyrevaas vei BRL

18.11.2024

KRAV OM EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Flere beboere mener styret har gått mot våre egne vedtekter (8 -3, punkt 2)

(2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

og satt i gang et prosjekt som vil medføre en husleieøkning på ca. 20 % i løpet av de neste 2 årene. Vi ser ikke at rørhabiliteringen går under vanlig vedlikehold, men at dette må anses å gå ut over «vanlig» vedlikehold og vi mener at dette krevde et kvalifisert flertall for å kunne igangsettes.

Flere beboere har også opplevd å få liten og til dels ingen støtte og hjelp fra styret. Flere opplever også å ikke få tilbakemelding/svar på sendte henvendelser på styrets mail.

Flere beboere har ikke lenger tillitt til sittende styre og vil med dette fremsette mistillitsforslag til gjeldende styre.

for underskrevne andelseiere

Ove Kr. Nygaard

Ove Kristian Nygaard

Underskrifter:

63. Rose Pedersen	Rene Paulsen 55
Vilde Nilsen 64.	Ove Kr. Nygaard 27
Veronica Gjersvik	Gudrun Waage 26
Tan Van Le 69.	96
Sonde Arnm [illegible] 70	
Solbjørg Malmin 79	
Elsa Levang 81	
Ellen-K. Sivertsen	
[illegible] 83	
[illegible] 61	

Vedtekter

Dyre Vaasvei Borettslag

Org. Nr. 946 353 353

Ikrafttreden 13.04.2016

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1)Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1)Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating *(fremleie)*

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. 5.

Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater og inngangsdøren til boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Dette omfatter også vedlikehold og nødvendige reparasjoner av dør til utvendig bod og garasjedør, samt inventar, skillevegger og el. anlegg i de nevnte arealer.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. *Videre omfatter vedlikeholdsplikten utbedring av feil og mangler som blir avdekket ved periodiske kontroller av el-anlegg, ventilasjon, vann og avløp, etc.*

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting, *samt periodiske kontroller av el-anlegg, ventilasjon, vann og avløp, etc.* Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1)Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. *Forfall er den 10-nde hver måned .*

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og *2* andre medlemmer med *2* varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. 10.

Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

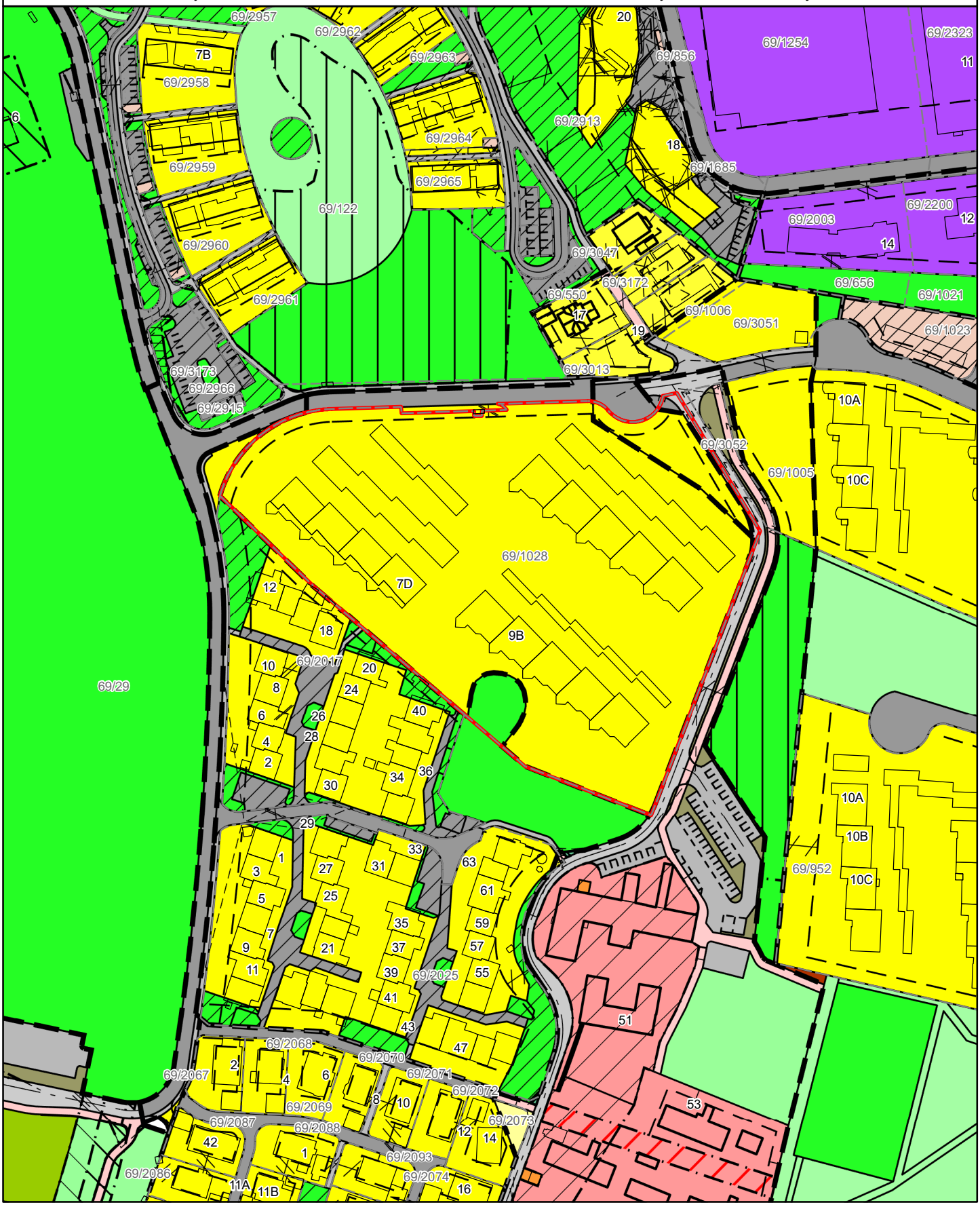
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Dyre Vaas vei 7A, 4317 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/1028/0/0
Dato: 2025-07-01
Målestokk: 1:2,000
Planident: 85308,6804,20111
Ikrafttredelsesdato: 19.5.2015,19.6.1985,24.4.2001,9.1.1969

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



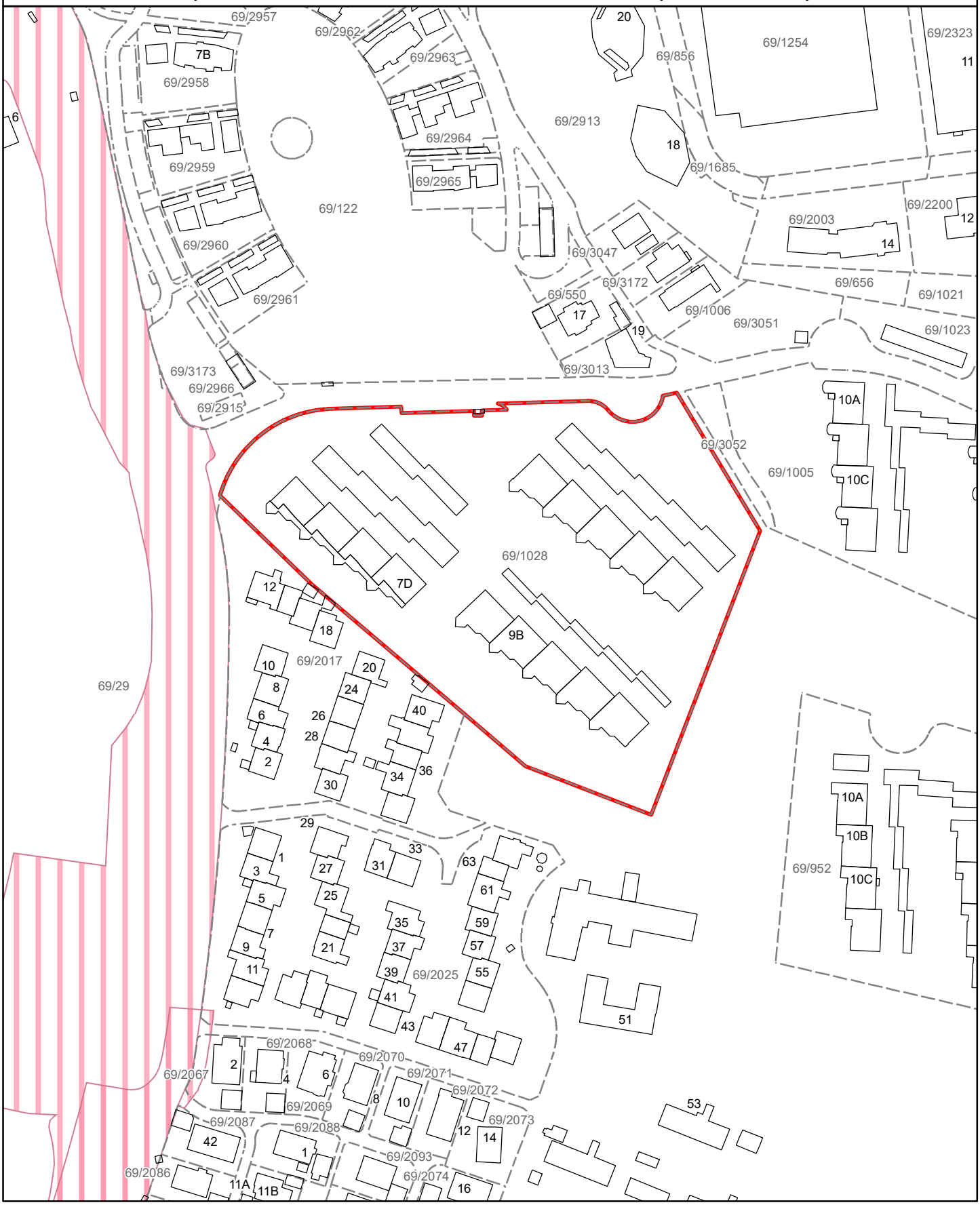
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Dyre Vaas vei 7A, 4317 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/1028/0/0
Dato: 2025-07-01 Planident: 202402
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato:

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



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

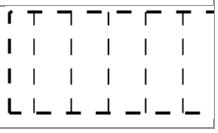
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål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

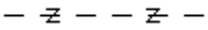
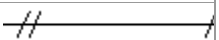
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

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

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

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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