

**aktiv.**

Sandvikbakken 28, 4329 SANDNES

**2-roms leilighet med sjøutsikt!  
Heis | 14 m<sup>2</sup> sørvest-ventd  
balkong | Ingen dok.avgift**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Thomas Walde

**Mobil** 936 86 383

**E-post** thomas.walde@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

#### Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES.

TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 325 130,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 824 926,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 249,-  
**Selger:** Andreas Grønli-Olsen  
Julie Amdal

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total** 56/56 kvm  
**Tomtstr.:** 4660.2 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 37, bnr. 627  
**Andelsnr.:** 136  
**Oppdragsnr.:** 1412260082

# 2-roms leilighet med sjøutsikt | Heis | 14 m<sup>2</sup> sørvest-vendt balkong | Ingen dok.avgift

Lys og trivelig 2-roms leilighet i 3. etasje med heis og fin utsikt mot sjøen!

Her bor du i et rolig og etablert område, med naturen, fjorden og flotte turområder like utenfor døren.

Leiligheten har en god planløsning med åpen stue/kjøkken, soverom, bod og bad. Fra stuen er det utgang til en sørvest-vendt balkong hvor du kan nyte ettermiddagssolen i rolige omgivelser.

Her får du en enkel og fin hverdag med kort vei til Sandnes sentrum, dagligvare og offentlig transport. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter langs sjøen, samt stier og natur som inviterer til turer hele året.

TV/internett, kommunale avgifter, treningsrom og squashhall er inkludert i felleskostnadene, og du slipper dokumentavgift!

En svært kjekk leilighet for deg som ønsker en enkel hverdag i hyggelige omgivelser!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	48
Energiattest .....	54
Matrikkelrapport .....	59
Kart .....	66
Vann og avløp .....	68
Ferdigattest og tegninger .....	70
Vedtekter og husordensregler .....	74
Resultatregnskap .....	84
Planopplysninger .....	85
Nabolagsprofil .....	89
Budskjema .....	98

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 14 kvm

### Bruksareal

BRA-i: 56 kvm Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod.

### TBA

14 kvm Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet.

Areal er målt til 55,6 m<sup>2</sup>.

Takhøyde målt i stue 2,37 m.

Terrasse/balkong er målt til 14 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4660.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget.

### Beliggenhet

Sandvikbakken 28 ligger attraktivt til i Sandvika/Aspervika i Sandnes – et rolig og etablert boligområde kjent for sin nærhet til sjøen, flotte utsiktsforhold og gode bomiljø. Her bor du med fin sjøutsikt og kort vei til fjorden, samtidig som området oppleves fredelig og skjermet med lite støy og gode solforhold. Nabolaget scorer høyt på både trygghet og trivsel. Flere lokalkjente trekker frem de flotte tuområdene og den fine utsikten over fjorden som noe av det beste med området.

### Skoler og barnehager

Området har svært gode oppvekstvilkår med både skoler og barnehager i kort avstand fra boligen. Aspervika skole (1-7 kl.) ligger ca. 10 minutters gange unna, mens flere ungdomsskoler og videregående skoler nås på kort sykkel tur eller kjøretur. For de yngste ligger både Espira Sandtoppen naturbarnehage og Espira Taremareby barnehage nærmest rett over veien fra boligen, noe som gjør hverdagen ekstra praktisk for småbarnsfamilier.

### Sport og fritid

Nærområdet byr på fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter med nærhet til både sjø og grøntområder. Her kan du nyte flotte turstier, utsiktspunkter og rolige uteområder rett utenfor døren. Området scorer svært høyt på turmuligheter og oppleves som stille og naturnært. I tillegg finnes flere aktivitetstilbud i nærheten. Dette gir gode muligheter for både aktive hverdager og rolige kveldsturer ved sjøen.

Borettslaget er også deleier i et felles treningsanlegg, hvor beboerne har fri tilgang til både treningsrom og squashhall. Dette er inkludert i felleskostnadene, og gir en enkel og attraktiv mulighet for trening i hverdagen.

### Solforhold

Selger opplever solforholdene som gode, med sol fra ca. midt på dagen og utover kvelden. Dette gir fine muligheter for å nyte ettermiddags- og kveldssolen på uteplassen, med hyggelige omgivelser og fin utsikt mot fjorden.

### Dagligvare og fasiliteter

Daglige innkjøp gjøres enkelt med Rema 1000 Aspervik kun en kort gåtur unna, samt Coop Extra Hana Skut innen få minutters kjøretur. I tillegg er det kort vei til Sandnes sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Selger trekker spesielt frem hvor enkelt det er å gå til butikk og hvor praktisk området oppleves i hverdagen.

### Offentlig transport

Kollektivtilbudet er svært godt med bussholdeplass like ved boligen. Fra Sandvika bussholdeplass går blant annet busslinje 26 og 29 med gode forbindelser videre mot sentrum og omkringliggende områder. Sandnes sentrum og togstasjon ligger kun en kort kjøretur unna, med videre togforbindelser til blant annet Stavanger. Selger fremhever spesielt den enkle tilgangen til kollektivtransport rett over veien.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkleiligheter og eneboliger.

## **Bygningssakkyndig**

Teft Eiendom AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Boligblokk oppført med grunnmur og etasjeskillere i betong. Ytterveggene er utført i betong og lett bindingsverk, og er utvendig kledd med trepanel. Bygningen har pulttak tekket med betongtakstein.

## **Vinduer og dører**

Boligen har vinduer med 3-lags glass. Vinduer ble byttet i 2012. Skyvedør ble byttet i 2011. Vinduer og dører fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder.

## **Balkong/terrasse**

Terrasse/balkong er bygget over bolig under. Terrassen ble oppgradert i 2015 med ny tekking og nye terrassebord. Taktekking er av papp eller tilsvarende materiale, og er vurdert ut fra alder.

## **Innvendige overflater**

Boligen har laminat på gulv, med malte vegger og himlinger som gir et lyst og nøytralt uttrykk.

## **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk med spalteventil i vindu, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1990 er plassert i bad/vaskerom.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen ble kjøpt i 2021.

Selger opplyser å ha bodd i boligen siden den ble kjøpt.

## **Feil og mangler:**

- Det er opplyst om forekomst av skjeggkre i leiligheten. Selger opplyser å ha benyttet feller regelmessig.
- Det er opplyst om et knekt feste på oppvaskmaskin, som medfører at kjøkkenskapdøren ikke henger godt når oppvaskmaskinen er helt åpen.

Utførte arbeider:

2021: Det er byttet servant, montert nytt rør på utsiden av vegg til vaskemaskin og tørketrommel, samt montert dusjkabinett. Utført som ufaglært arbeid.

### **Standard**

Leiligheten fremstår i god stand med normal slitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Tilstandsgrader er gitt blant annet basert på alder, forventet levetid og observerte forhold. Møbler og fast inventar er ikke flyttet i forbindelse med befaring, og sprekker i gulv, vegger og himlinger kan derfor forekomme. Det må også påregnes mindre hull etter bilder og hyller, samt noe slitasje, riper og misfarging på overflater der møbler har vært plassert. Dette anses som normalt for en fraflyttet boenhet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det anbefales å lese rapporten i sin helhet. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

\* TG 2 \*

- Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Noe svelling og skade på laminat i entre. Noe knirk i gulv. Boligen fungerer med dette avviket.

- Vannledninger

TG 2 pga. mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør

TG 2 pga. mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank

TG 2 pga. bereder er over 20 år gammel (1990). Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

\* TG 3 \*

- Bad/vaskerom

Avvik: TG 3 er satt fordi våtrommet er eldre enn 1997 (1990), og våtrommets forventede brukstid er oversteget. Badet har normal funksjon per dags dato. Membran i sluk er ikke tilkoblet sluk med klem-ring.

Tiltak: Membranen er i slutten av sin forventede levetid, og det anbefales fortsatt å benytte tett dusjkabinett slik at gulv og vegg ikke blir utsatt for fritt vann frem til eventuell oppgradering gjennomføres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2015: Oppgradert terrasse med ny tekking og terrassebord

2012: Byttet vindu.

2011: Byttet skyvedør.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har fellesavtale med Lyse Altibox, hvor internett og TV er inkludert i felleskostnadene. Løsningen er Altibox Flex M, en fleksibel pakke som kan tilpasses den enkelte husstands behov.

### **Parkering**

Flytende plasser på felles parkering like nedenfor blokka.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 95170513

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling.

## **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og varmekabler på gulvet i badet.

### **Informasjon om strømforbruk**

Strømforbruk siste 12 måneder: ca. 5 700 kWh. Opplyst av eier.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Borettslaget/Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 490 000

### Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

---

325 130 (Andel av fellesgjeld)

---

2 815 130 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 824 926 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 833 826 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 836 626 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 657 540 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 630 161 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no). Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Totalbeløp felleskostnader: 7 248,50 kr i mnd.

Herav:

- Felleskostnader (kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold, styre-, revisor- og forretningsførerhonorar): 3 865.50 kr i mnd.
- Altibox TV/internett: 269 kr i mnd.
- Renter og avdrag felles lån: 2 707 kr i mnd.
- Idrettsanlegg: 407 kr i mnd.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 249

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 325 130

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

12.05.2026

### **Andel fellesformue**

Kr 41 547

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Einerhåla Borettslag

**Organisasjonsnummer**

947181408

**Andelsnummer**

136

**Om borettslaget**

Einerhåla Borettslag er et borettslag i Sandnes kommune som består av 42 andelsleiligheter. Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har en hjemmeside på <https://vibbo.no/1728>.

Einerhåla Borettslags andelseiere må være medlemmer i Bate boligbyggelag.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 1516.18.94211

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,90%

Restsaldo: 15 143 000 kr

Innfrielsesdato: 28.12.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

**Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

**Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer i Bate boligbyggelag har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Gebyr for utlysning av forkjøpsrett kr. 8 406,- dekkes av kjøper.

**Regnskap/budsjett**

Økonomi:

Årsresultat 2025: overskudd kr 673 566,-

Budsjett 2026: overskudd kr 836 549,-

Vedtatte saker:

Utskifting av låssystem (ca. kr 250 000,-).

Pågående tiltak:

Reorganisering av avfall (inkl. planlagt stenging av bossjakt).

Vurdering av nedgravde avfallsløsninger.

Øvrige forhold:

Sameiet Sandvika Fellesanlegg, hvor borettslaget eier 14,8 %, er involvert i en pågående tvist om vedlikehold av vei. Utfallet er usikkert, og det er per i dag ikke regnskapsført kostnader knyttet til saken. Det må likevel påregnes mulige fremtidige juridiske kostnader og eventuelle utbedringer.

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

### **Styregodkjennelse**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt, og er omtalt i husordensreglene:

Dyrene skal ikke være til sjenanse for andre. Dyrene skal merkes med halsbånd.

Hunder skal alltid være i bånd. Fjern etterlatenskaper fra lagets eiendom. Ved skriftlige klager fra naboene vurderer styret hvilke tiltak som skal settes i verk. Styret kan om nødvendig forlange husdyr fjernet.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Se vedlagte vedtekter og husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 37, bruksnummer 627 i Sandnes kommune. Andelsnr. 136 i Einerhåla Borettslag med orgnr. 947181408

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

24.10.1991 - Dokumentnr: 1991/8565-1/43 - Fellesobl. for bor.innsk.

Beløp: NOK 8 856 751

Panthaver: SANDNES BOLIGBYGGELAG

LØPENR: 1825650

Prioritet etter byggelån og faste lån, samt lån i forb. med tiltak i samsvar med prf. 46 i lov om borettslag.

PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2002/8496-1

Meglernes forklaring: Fellesobligasjon til sikkerhet for borettsinnskudd og borettslagets forpliktelser.

16.03.2026 - Dokumentnr: 2026/298010-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 50 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

Meglernes forklaring: Borettslaget har tatt opp felles lån med pant i eiendommen til fordel for DNB Bank ASA og DNB Boligkreditt AS.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 20.12.1990.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.12.1990.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan Bebyggelsesplan for Sandvika (plan-ID 85312).

I gjeldende kommuneplan for Sandnes 2023–2038 (ikrafttredelse 15.05.2023) er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i kommuneplanen:

- H310\_1 – Ras- og skredfare

Angir at området kan være utsatt for ras eller skred. Det kan stilles krav til geotekniske vurderinger ved tiltak.

- H320\_1 – Flomfare

Viser at området kan være påvirket av flom. Ved nye tiltak må det tas hensyn til overvannshåndtering og sikker byggehøyde.

- H220 – Støy (gul sone iht. T-1442)

Området er vurdert med moderat støynivå. Ved ny bebyggelse eller vesentlige endringer kan det bli krav om støydempende tiltak for å sikre gode bokvaliteter.

### **Adgang til utleie**

Iht. vedtektene 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Overtakelse skal være avtalt før budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 900 Kommunale opplysninger
- 13 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørsvederlag
- 5 150 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 990 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger/overtakelse
- 6 225 Boligselgerforsikring (0,25 % av salgssum)
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 7 500 Takstmann
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 11 900,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Thomas Skjæveland  
Salgsleder | Eiendomsmegler  
thomas.skjeveland@aktiv.no  
Tlf: 950 86 590

**Ansvarlig megler bistås av**

Thomas Walde  
Eiendomsmeglerfullmektig  
thomas.walde@aktiv.no  
Tlf: 936 86 383

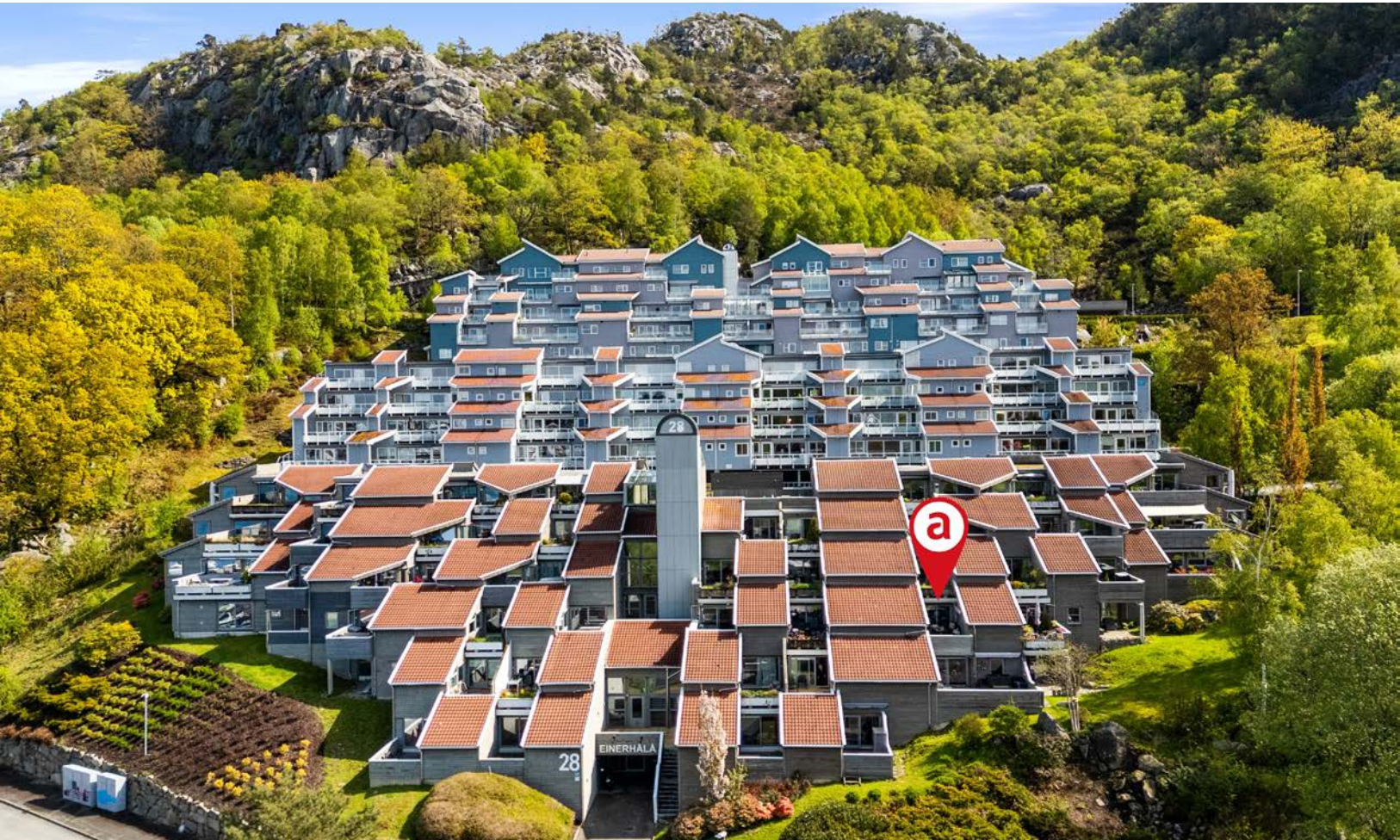
**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

22.05.2026









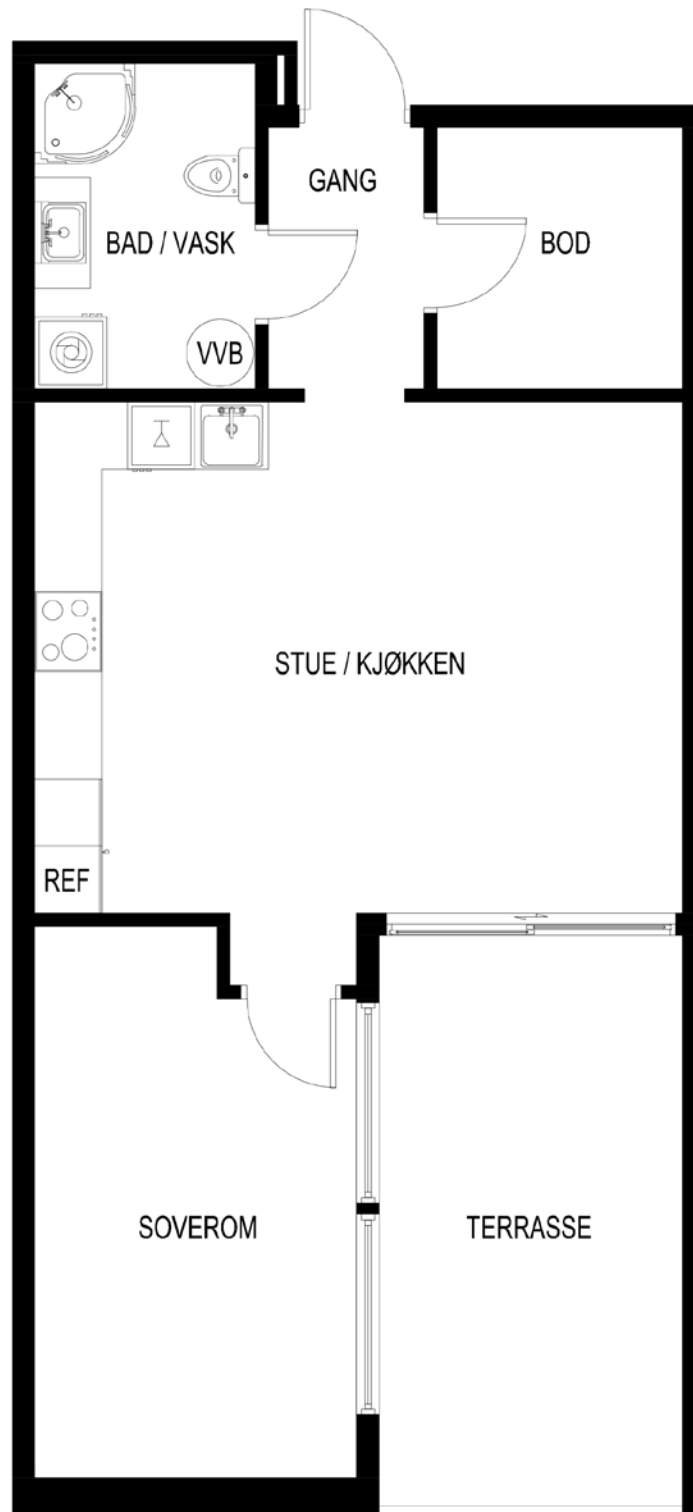












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Sandvikbakken 28 , 4329 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 37, bnr. 627

 Andelsnummer 136

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 21396-1102

Referansenummer: ZI8003

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

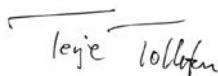


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

### Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av  
**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## OM BYGGEMÅTE

Boligblokk oppført med grunnmur i sted-støpt betong.  
Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Betongdekke mellom etasjene. Pulttak som er tekket betongtakstein.

## INNVENDIGE OVERFLATER

Laminat på gulv. Malt vegg og tak.

## OPPVARMING

Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad.

## VESENTLIGE FORANDRING ETTER BYGGEÅR

2011 - byttet skyvedør.

2012 - byttet vindu.

2015 - oppgradert terrasse med ny tekking og terrassebord  
Opplysninger gitt av eier.

## KONKLUSJON

Leiligheten fremstår god stand med normal slitasje.  
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.  
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## KONKLUSJON TILSTAND.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

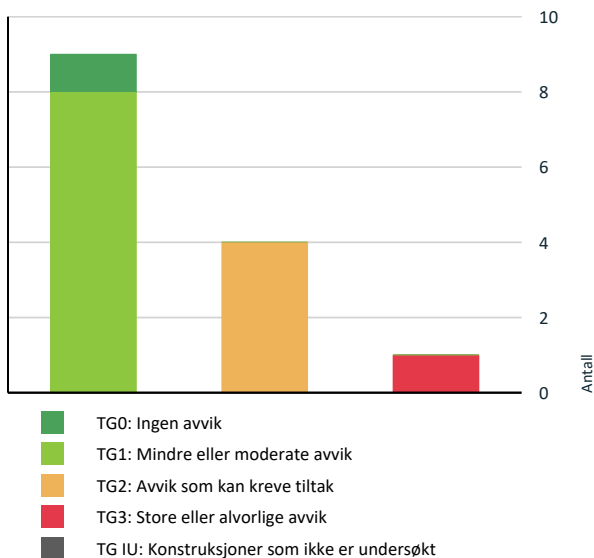
## Leilighet

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

Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

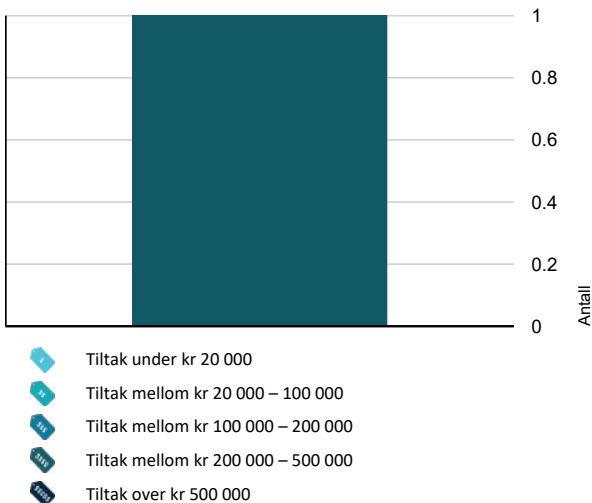
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3 Etasje H0 306 > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1990

### Kommentar

Ref. Eiendomsverdi

### Anvendelse

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3 lags glass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Malt inngangsdør. Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Normalt vedlikehold må påregnes.

Skyvedør fra 2011. Fremstår med normal slitasje.

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

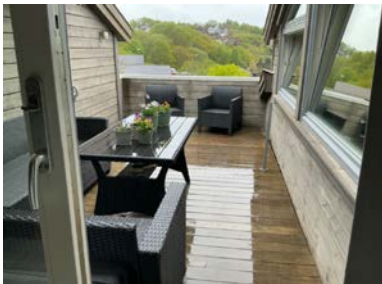
Terrasse/balkong bygget over bolig under.

Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst. Vurderes på bakgrunn av alder. Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Fall lot seg ikke kontrollere. Regelmessig rengjøring av avløp anbefales for å hindre tilstopping og lekkasjer.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Laminat på gulv. Malt vegg og tak. Fremstår med normal slitasje.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe svelling og skade på laminat i entre. Noe knirk i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Boligen fungerer med ette avviket.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Hvite formpresset dørblad med profiler. Fremstår med normal slitasje. Normalt intervall for justering av dører er 2-8 år.

## VÅTROM

### 3 ETASJE H0 306 > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

TG 3 genereres automatisk fordi membran/belegg på gulv er fra byggeåret (eldre enn 1997), og restlevetiden er usikker.

Bad er innredet med skifer på gulv, fliser på vegg. Malt tak. Servant med skuffeseksjon, speil,-skap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin,

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk og luftspalte i døren for tilluft. Bad har normal funksjon i dag.

Topp sluk-rist og gulv ved terskel ligge nærmere på samme nivå.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

TG 3 er satt fordi våtrommet er eldre enn 1997 (1990), og våtrommets forventede brukstid er oversteget.

Badet har normal funksjon per dags dato. Membran i sluk er ikke tilkoblet sluk med klem-ring og og kan ikke forventes å være tett. Arbeid er ikke fagmessig utført.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet tid for utskifting på: - Kort/middels/lang: 10/20/30 år. Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, har en forventet tid for utskifting på: - Kort/middels/lang: 10/15/20 år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membranen er i slutten av sin forventede levetid, og det anbefales fortsatt å benytte tett dusjkabinett slik at gulv og vegg ikke blir utsatt for fritt vann frem til eventuell oppgradering gjennomføres.

Konsekvensen av å ikke oppgradere våtrommet er økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Prisoverslag er sjablongmessig.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

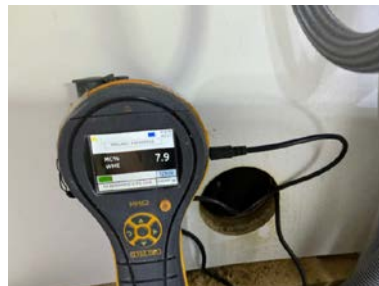


## 3 ETASJE H0 306 > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (seksjon på kjøkken) uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.



## KJØKKEN

## 3 ETASJE H0 306 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert stekeovn, integrert

# Tilstandsrapport

mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Skade på benkeplate ved stekeovn vurderes som normal slitasje.



Skade på benkeplate ved stekeovn.

## 3 ETASJE H0 306 > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boligen. Mekanisk avtrekk over kokeplate er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i avtrekket på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden er utløpt. Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom og fungerer som tiltenkt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet levetid for armaturer er 15–25 år. Forventet levetid for plast- og kobberør er 25–75 år. Forventet levetid for plastsluk er 25–75 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Basert på dette vurderes det som sannsynlig at lufting av kloakk er ivarettet.

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldende standard.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet levetid for plast-, kobberør og sluk er 25–75 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

Det anbefales at alle vannlåser renses, etterstrammes og kontrolleres jevnlig for å redusere risiko for lekkasjer eller tilstoppinger.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har kun naturlig avtrekk med spalteventil i vindu, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider 200 liter fra 1990. Bereider står i bad/vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ukjent**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Samsvarserklæring for installasjon foreligger ikke.**

## Generell kommentar

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



Sikringsskap står i bod.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

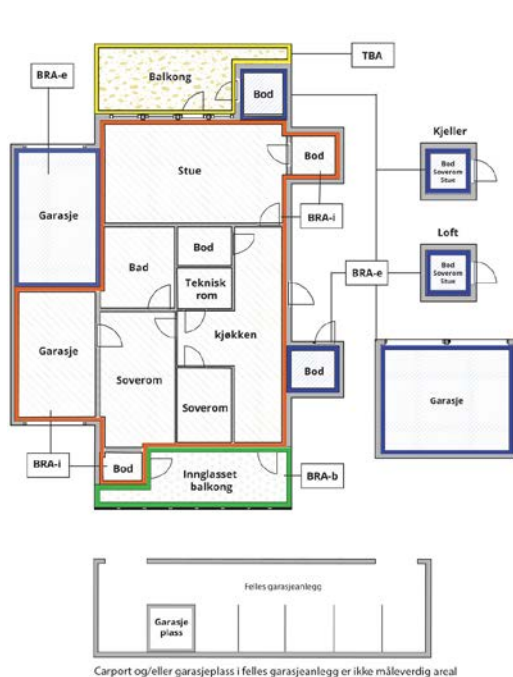
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje H0 306	56			56	14
<b>SUM</b>	<b>56</b>				<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje H0 306	Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		

### Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal er målt til 55,6 m. Takhøyde målt i stue 2, 3,7 m. Terrasse/balkong 14 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Andreas Grønli-Olsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	37	627		0	4660.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sandvikbakken 28

### Hjemmelshaver

Einerhållå Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947181408			Grønli-Olsen Andreas, Amdal Julie

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
136

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligområde

### Adkomstvei

Offentlig vei

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig Offentlig

### Regulering

Bolig

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	17.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Andreas Grønli-Olsen

Julie Amdal

---

## Boligen

Sandvikbakken 28  
4329 SANDNES

1108-37/627/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet servant. Montert nytt rør på utside av vegg til vaskemaskin og tørketrommel. Montert dusjkabinett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Har vært oppdaget skjeggkre i leiligheten. Har i årene vi har bodd der (2021- dd) lagt ut feller regelmessig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut feller for skjeggkre

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Det ene feste på oppvaskmaskinen har knukket. Så kjøkkenskapdøren henger ikke så godt på når oppvaskmaskinen er helt åpen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---




## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.




Adresse <b>Sandvikbakken 28, 4329 SANDNES</b>	
Dato for energimerking <b>12.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-294894</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>13831866</b>
Gårdsnummer <b>37</b>	Bruksnummer <b>627</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0306</b>





## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1990</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>65,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>55,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>6</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**195,13 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>178,99 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>9 844 kWh</b>
---	--



## Sandvikbakken 28, 4329 SANDNES



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sandvikbakken 28, 4329 SANDNES



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 37, Bruksnr 627	<b>Kommune:</b>	1108 Sandnes
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	710 Sandvika
Veiadresse:	Sandvikbakken 28, gatenr 25270	<b>Valgkrets:</b>	12 Hana
	4329 Sandnes	<b>Kirkesogn:</b>	6080601 Hana
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4522 Stavanger/Sandnes

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	04.09.1991	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	4 660,2 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/37/627	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.09.1991	Avgiver	1108/37/613	-4 658,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/37/627	4 658,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Terrassehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sandvikbakken 28	H0101	Bolig	148,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 28	H0102	Bolig	148,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 28	H0103	Bolig		Kjøkken			
Sandvikbakken 28	H0104	Bolig		Kjøkken			
Sandvikbakken 28	H0201	Bolig	94,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0202	Bolig	94,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0203	Bolig	94,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0204	Bolig	94,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0205	Bolig	94,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0301	Bolig	83,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0302	Bolig	83,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0303	Bolig	83,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0304	Bolig	83,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0305	Bolig	83,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0306	Bolig	83,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0307	Bolig	83,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0402	Bolig	80,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0403	Bolig	80,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0404	Bolig	80,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0405	Bolig	80,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0406	Bolig	80,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0407	Bolig	121,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 28	H0408	Bolig	121,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 28	H0409	Bolig	121,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 28	H0410	Bolig	121,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 28	H0501	Bolig	80,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0502	Bolig	80,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0503	Bolig	121,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 28	H0504	Bolig	121,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 28	H0505	Bolig	138,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 28	H0506	Bolig	138,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 28	H0507	Bolig	170,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 28	H0508	Bolig	170,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 28	H0509	Bolig		Kjøkken			
Sandvikbakken 28	H0601	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Sandvikbakken 28	H0602	Bolig	142,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 28	H0603	Bolig	142,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 28	H0604	Bolig	142,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 28	H0605	Bolig	142,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 28	H0606	Bolig		Kjøkken			
Sandvikbakken 28	H0607	Bolig		Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.06.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 955,0	Igangset.till.:	15.07.1989
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 955,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	15.08.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	42
Bygningsnr:	13831866			Antall etasjer:	6

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		296,0		296,0				
H02	5		473,0		473,0				
H03	7		583,0		583,0				
H04	10		964,0		964,0				
H05	9	1	017,0		1 017,0				
H06	7		622,0		622,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet [standardavvik]

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

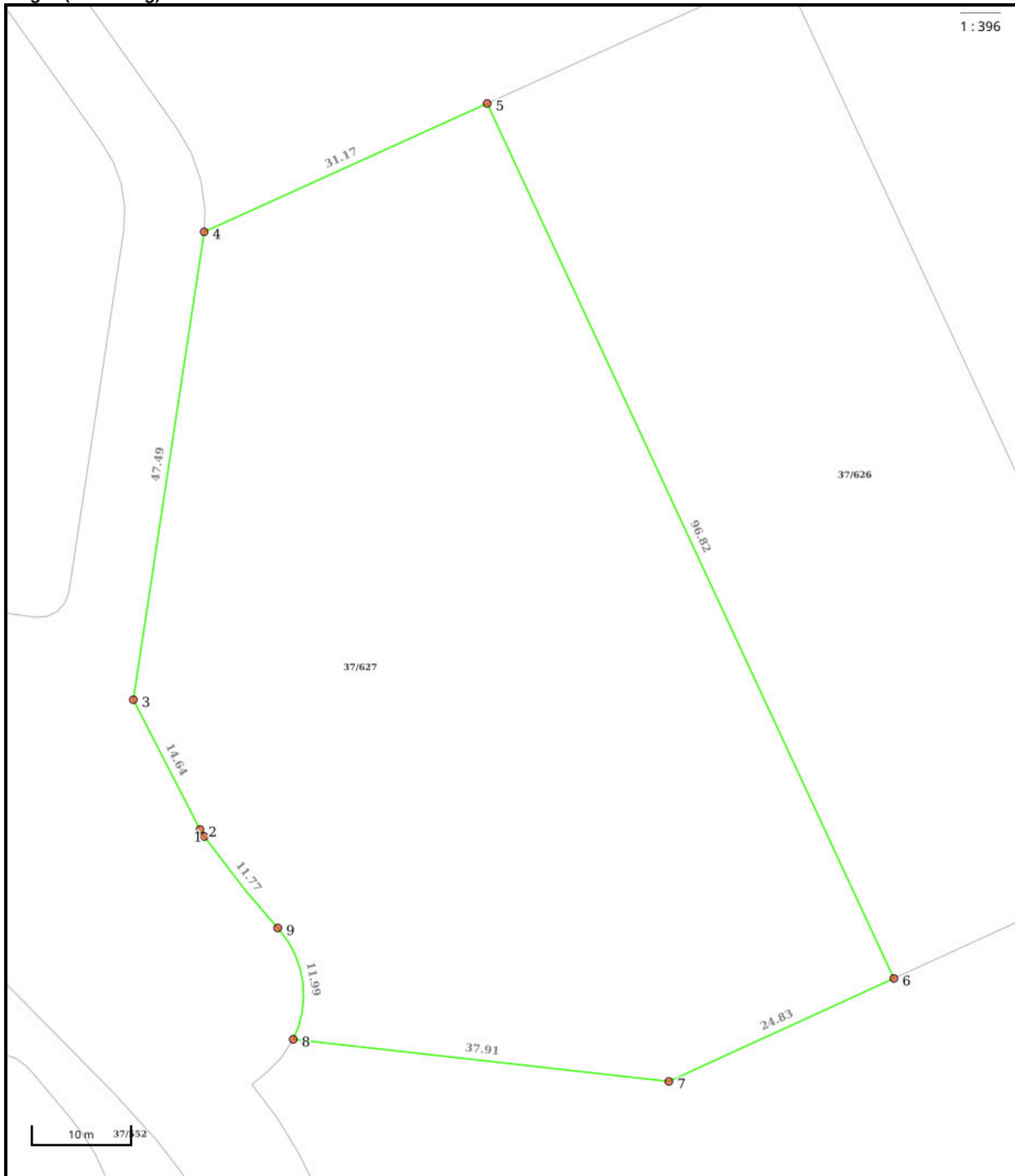
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 4 660,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 530 170,77	313 661,49	0,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 530 171,44	313 661,00	14,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 530 183,80	313 653,16	47,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 530 231,20	313 656,03	31,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 530 246,58	313 683,14	96,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 530 162,80	313 731,66	24,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 530 150,48	313 710,10	37,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 530 151,31	313 672,20	11,99m	Terrengmålt	10	-10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 530 162,30	313 669,65	11,77m	Terrengmålt	10	97,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

# Grunnkart

Adresse: Sandvikbakken 28, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 37/627/0/0

Dato: 2026-05-11

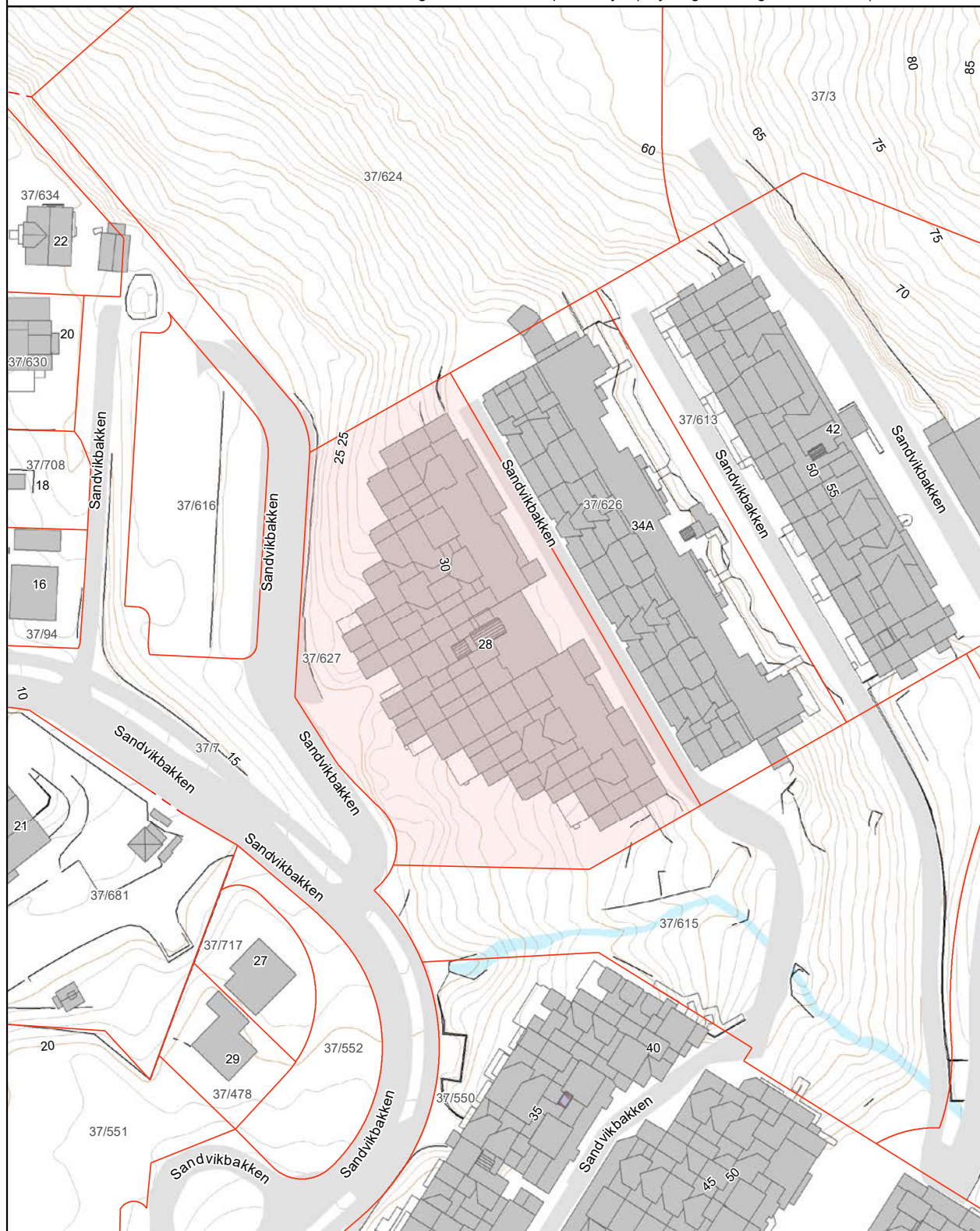
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



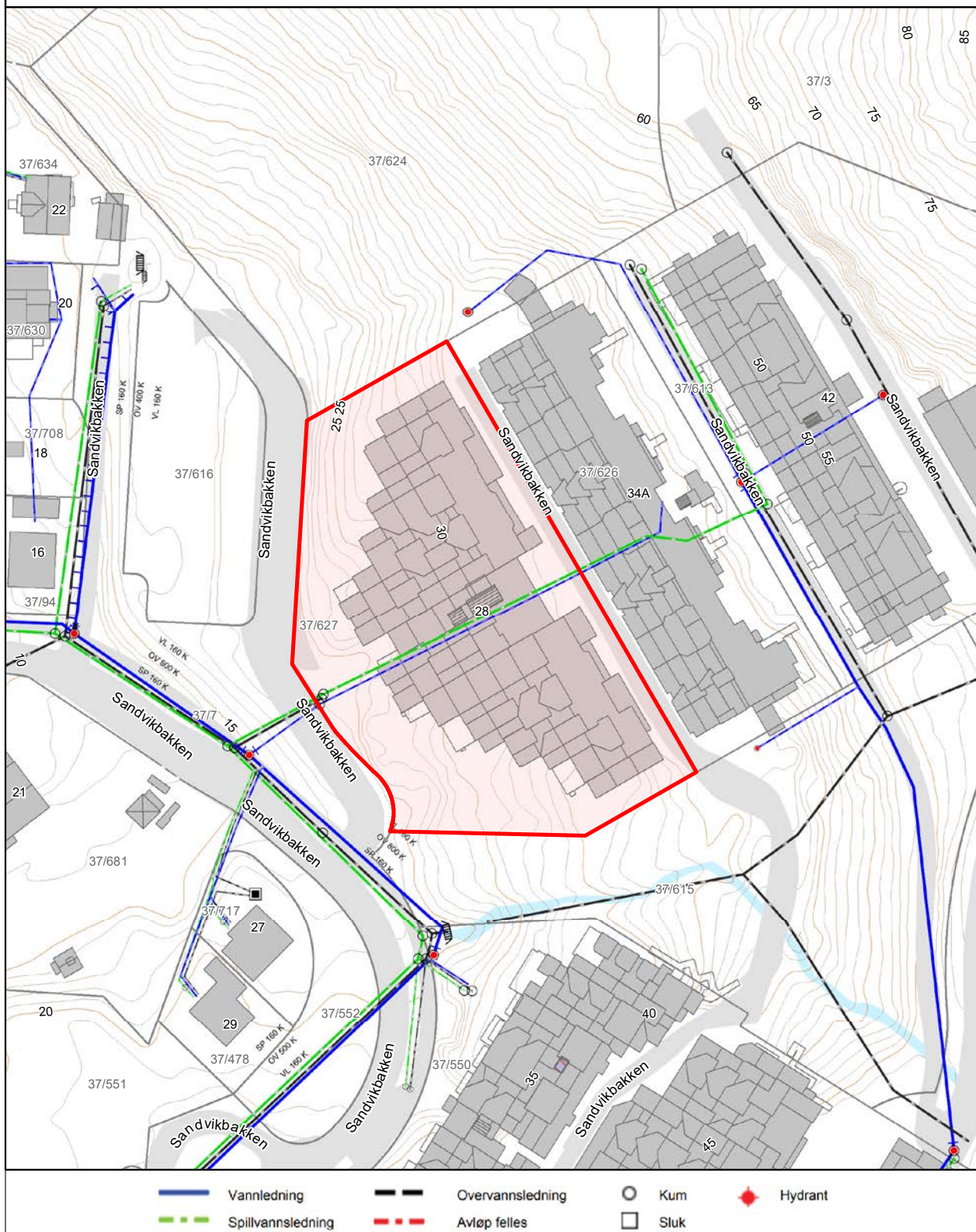


# Vann- og avløpskart



Adresse: Sandvikbakken 28, 4329 SANDNES  
Gnr/Bnr: 37/627/0/0  
Dato: 2026-05-11  
Målestokk: 1:1,000

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





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

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	37	Bnr:	627	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Sandvikbakken 28, 4329 SANDNES						

### Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:                      Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:  
Ja       Nei                                       Ja       Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja       Nei       Opplysninger om avløp er separert mangler:

Pålegg om separering må påberegnes:

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:      Ja       Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:      Ja       Nei

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

### Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:                                      Eiendommen har privat vannkilde:  
Ja       Nei                                       Ja       Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:      Ja       Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:      Ja       Nei

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer:

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja       Nei       Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja       Nei       Må påberegnes

### Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.



# Sandnes kommune

Telefon (04) 60 54 04 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

Sandnes Boligbyggelag  
Storgt. 22

4300 SANDNES

OH/emh-37/613

Jnr. 90/

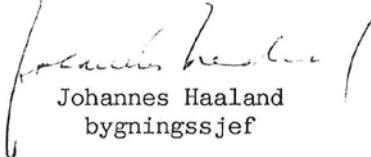
Sandnes, den 20.12.1990

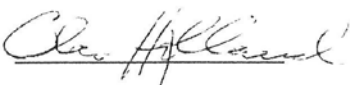
## F E R D I G A T T E S T .

I henhold til befaring den 20. desember 1990 meddeles ferdigattest for terrasseblokk gruppe 28 på gnr 37 bnr 613, Einarhåla.

Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent den 5. juni 1989, sak 517/89.

Det er tidligere utstedt midlertidig brukstillatelse (06.07.90).

  
Johannes Haaland  
bygningssjef

  
Olav Hølland  
avd.ing.

Kopi: Byggherre  
Ansvarshavende (J. Vabø).  
Brannsjef  
Hana og Haugland  
Anmelder

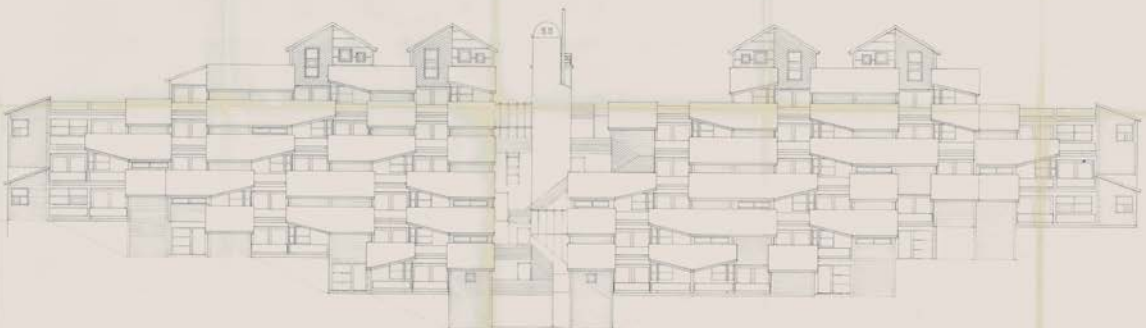
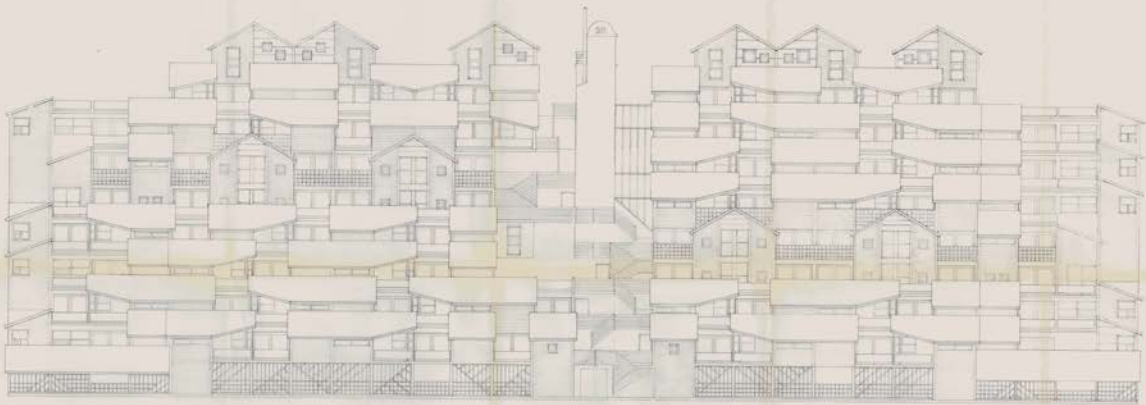
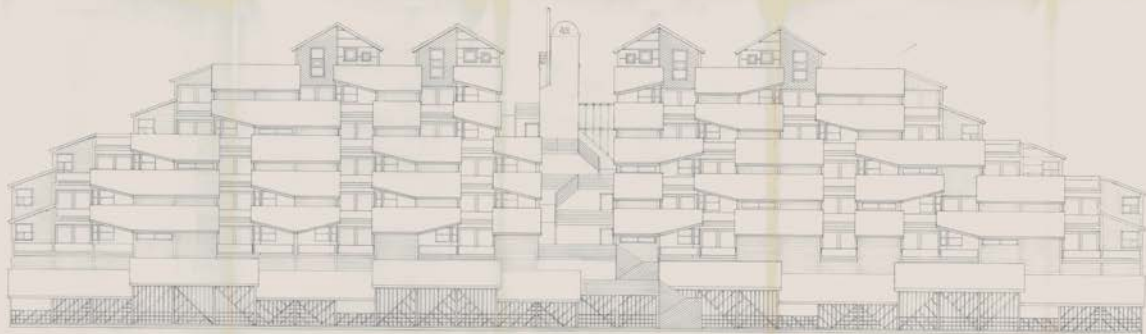
Adresse:  
RÅDHUSET  
Jærveien 33  
4300 SANDNES

Postadresse:  
Postboks 583 Krossen  
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006  
Postgiro for skatt 1 21 10 28  
Bankgiro 7334.05.14790







NOTES

## **Vedtekter**

for

Einerhåå Borettslag org nr. 947 181 408

tilknyttet

Bate Boligbyggelag

Vedtatt på ekstraordinærgeneralforsamling den 12.12.2006

sist endret på generalforsamling 07.04.21

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

(1) Einerhåå 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**

##### **1-3**

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

(2) Einerhåå borettslag er tilknyttet Bate boligbyggelag med hensyn på forkjøpsrett og medlemsfordeler til andelseiere i borettslaget. Einerhåå Borettslags andelseiere må være medlemmer i Bate boligbyggelag.

### **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.

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

#### **2-2 Sameie i andel**

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

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

#### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

(6) Alle tiltak som innebærer fasadeendring, krever samtykke fra styret. Etablering av varmepumpe innebærer fasadeendring, også når varmepumpas utedel er plassert på andelens terrasse og ikke er synlig fra utsiden.

Det er fastsatt egne retningslinjer for etablering varmepumpe. Søknad til styret leveres på eget søknadsskjema vedlagt disse retningslinjene.

Styret kan kreve fjerning og tilbakestilling dersom tiltak er etablert i strid med dette

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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 brukeren 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.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Reparasjonskostnader for Villavent er for den enkelte andelseier sin regning så lenge andelseier har signert på bestilling av reparasjon i tilfeller der andelseier ikke har anledning å bestille tjenester selv og borettslaget må bestille tjenesten på andelseierens vegne. Hvis andelseier bestiller selv, betaler han/hun hele regningen selv. Hvis reparasjon er nødvendig utenom sjekk i regi av borettslag, er egenandel på kr. 5000,- for andelseierens regning, alt over det refunderes av borettslaget.

(3) 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 karmen.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

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

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

(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. Dersom det er installert varmpumpe eller andre installasjoner i andelen, har andelseier ansvaret for vedlikehold av disse.

(9) Unntak:

I situasjoner der fellesarealer/bygning står i umiddelbar fare og varsling av styret/styreleder ikke er hensiktsmessig tillater styret at beboer varsler rette myndighet.

## **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 punkterte termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Borettslag har sagt seg ansvarlig for utskifting av store kombinasjons Villavent anlegg. Kombinasjons Villavent blir i så tilfelle skiftet ut med separat varmtvannsbereder og ny ventilasjons-system. Regningen for utført arbeid i.f.m. avgjørelse om installasjonen skal skiftes ut, samt for å holde kombinasjons Villaventen 'i live' til utskiftingsdato, dekkes av borettslaget.

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

(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 pantsikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med minst 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**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

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

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

(1)

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) 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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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**

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

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

## **ORDENSREGLER FOR EINERHÅLÅ BRL.**

### **Innledning**

Einerhållå skal være et kjekt sted å bo. Det fordrer at hver enkelt ta vare på såvel de menneskelige sider som de materielle sider, ved å bo i Einerhållå Borettslag. Formålet med disse ordensreglene er å lage noen enkle "traffikregler" slik at vi har noe å forholde oss til. Å lage regler for alle eventualiteter er umulig. Sunn fornuft og det å vise hensyn er den beste rettesnor.

### **1. Eierforhold og plikter**

- 1.1 Hver andelseier disponerer sin leilighet, men står ansvarlig ovenfor borettslaget at leilighetens standard opprettholdes. Innvendige reparasjons- og vedlikeholdsutgifter bæres av innehaveren. For detaljer – se vedtektene.
- 1.2 Blokken (huset) eier vi sammen og vi bør derfor ta best mulig vare på den, og holde det rent og velstelt. Dette innebærer at vi alle må ta del i det nødvendige rensholdsarbeide.
- 1.3 Ødeleggelser ved uhell som resulterer i reparasjons- og vedlikeholdsutgifter på felles eiendom, må vi betale i felleskap over driftsregnskapet (evt. ved erstatning fra forsikringsselskapet).
- 1.4 Det økonomiske ansvar for ødeleggelser forvoldet ved hærverk bæres av utøveren eller dens foresatte.

### **2. Vårt ansikt utad**

- 2.1 Alle beboere bør gjøre sitt beste for at det til enhver tid er mest mulig ryddig og rent rundt husene. Papir, plast og annet avfall plukkes opp etter hvert, både av barn og voksne. Hvis ikke, må vi betale ekstra timer for vakmesteren eller mase om dugnad.
- 2.2 Det er ikke tillatt å skrive, tegne eller på noen annen måte dekorere husvegger, dører, vinduer, postkasser, gulv eller vegger i ganger og fellesrom.

### **3. Generelle ro- og ordensregler**

- 3.1 Alle beboere plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes på lagets eiendommer.
- 3.2 I tiden mellom kl. 23.00 og 07.00 skal støy unngås. Boring og banking skal ikke foregå mellom kl. 20.00 og 08.00.
- 3.3 Ved forandring av fasaden skal godkjenning fra styret og kommunen innhentes.
- 3.4 Felles arealer er ikke lagringsplass for private eiendeler.
- 3.5 Alle klager og forslag til styret skal fremstilles skriftlig. Forslags/postkasse er plassert på 5. etasje. Anonyme klager behandles ikke.
- 3.6 Møt opp på møtene. Det er der dere skal fremme deres meninger og støtte opp andres eller egne forslag.

### **4. Heisbruk**

- 4.1 Heisanlegget er et stort gode, men kostbart i drift og vedlikehold. Heisen må derfor ikke misbrukes av barn eller voksne.
- 4.2 Røyking er ikke tillatt i heisen.
- 4.3 Heisen må ikke benyttes ved brann.
- 4.4 Når du er inn i heisen, kan du ved nødtilfeller trykke på den gule knappen som gir direkte kontakt med alarmsentral, eller du ringer borettslagets tlf. **475 22 314**.
- 4.5 Ved observert driftsstopp o.l. varsles på borettslagets tlf. **475 22 314**, som varsler videre eller styret tar seg av saken.

### **5. Bosshåndtering / søppelsjakt**

- 5.1 Avfall som kastes i søppelsjakt må være godt innpakket.
- 5.2 Glass & metall, plast emballasje, organisk/biologisk avfall og papp & papir kastes i hvert sin luke i inngangspartiet.
- 5.3 Beboerne plikter på egenhånd å fjerne møbler, større gjenstander o.l. som ikke kan kastes i containere.

## **6. Terrasse**

- 6.1 Terrassene skal brukes til glede for alle beboere i Einerhåå. Vis derfor hensyn overfor naboene angående støy.
- 6.2 Grilling må foregå med største aktsomhet p.g.a. brannfaren.
- 6.3 Gulvtepper o.l. skal ikke ristes ut over terrassen. Plassér heller ikke gjenstander på kanten av terrassen.
- 6.4 Terrassen skal ikke benyttes til sjenerende klesoppheng eller oppbevaring av ting som er synlige utenfra blokkene.

## **7. Husdyrhold**

- 7.1 Dyrene skal ikke være til sjenanse for andre.
- 7.2 Dyrene skal merkes med halsbånd.
- 7.3 Hunder skal **altid** være i bånd. Fjern etterlatenskaper fra lagets eiendom.
- 7.4 Ved skriftlige klager fra naboene vurderer styret hvilke tiltak som skal settes i verk. Styret kan om nødvendig forlange husdyr fjernet.

## **8. Parkeringsplass / gatetun**

- 8.1 Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser.
- 8.2 Atkomstvei og gatetun er ikke parkeringsplass og skal kun benyttes for nødvendig trafikk til boligene.
- 8.3 Utrykkingskjøretøy og bossbil skal til enhver tid ha fri adkomst til heis via gatetun.
- 8.4 Det skal ikke parkeres avskiltede kjøretøy på lagets eiendom. Styret kan gi dispensasjon for parkering for et kortere tidsrom.
- 8.5 Det må kjøres med største forsiktighet og aktomshet slik at vi unngår ulykker, unødvendig støy og forurensing. Husk at vi kjører på fotgjengeres premisser, og tenk da spesielt på barna som ikke har samme vurderingsevne som oss voksne.
- 8.6 Ved gjentatte overtredelser av reglene kontaktes politi. Det blir eventuelt sørget for borttauing av kjøretøy på eierens regning.

## **9. Renhold**

- 9.1 I korridorene tillegges renhold av vegger, listverk og dører til den enkelte leilighet.

## **10. Dugnad**

- 10.1 Alle oppfordres å stille opp på dugnad.

**EINERHÅLÅ BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947181408, KLIENTNR. 1728**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 978 878	3 615 119	3 979 000	3 979 000
Andre inntekter		0	39 631	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 978 878</b>	<b>3 654 750</b>	<b>3 979 000</b>	<b>3 979 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 805	-13 395	-13 395	-14 805
Styrehonorar	4	-105 000	-95 000	-95 000	-105 000
Avskrivninger	15	-8 275	-12 894	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 875	-11 125	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-95 873	-91 493	-96 000	-100 320
Konsulenthonorar	6	-196 779	-20 866	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-701 496	-847 579	-868 000	-706 000
Forsikringer		-190 974	-184 457	-221 000	-195 000
Kommunale avgifter	8	-398 702	-395 188	-434 605	-448 000
Parkeringsplasser	9	-6 371	-6 371	0	0
Andre anlegg	10	-313 947	-284 697	-206 000	-206 000
Energi/fyring	11	-81 522	-74 747	-85 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 096	-108 696	-110 376	-120 456
Andre driftskostnader	12	-220 679	-279 337	-273 600	-241 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 460 394</b>	<b>-2 425 845</b>	<b>-2 417 976</b>	<b>-2 222 451</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 518 484</b>	<b>1 228 905</b>	<b>1 561 024</b>	<b>1 756 549</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	101 421	101 022	0	0
Finanskostnader	14	-946 339	-991 956	-920 000	-920 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-844 918</b>	<b>-890 935</b>	<b>-920 000</b>	<b>-920 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>673 566</b>	<b>337 970</b>	<b>641 024</b>	<b>836 549</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		673 566	337 970		



# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

### EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	37	<b>Bruksnr</b>	627	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

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

#### Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

#### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner bunn

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	4660.14 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringsone 3
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	4660.14 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H310_1
<b>Kpfare</b>	310 - Ras- og skredfare
<b>Areal</b>	629.68 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H320_1
<b>Kpfare</b>	320 - Flomfare

<b>Areal</b>	2094.33 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H220
<b>Kpstoy</b>	220 - Gul sone T-1442
<b>Areal</b>	3.11 kvm
<b>Omrnavn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Grønnstruktur
<b>Areal</b>	4657.03 kvm
<b>Omrnavn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	85112
<b>Navn</b>	Endret reguleringsplan for Sandvika
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	04/08/1986 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_85112.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	710 - Felles avkjørsel
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Id</b>	85312
<b>Navn</b>	Bebyggelsesplan for Sandvika
<b>Plantype</b>	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/31/1989 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_85312.pdf</a> , <a href="#">Gjeldende bestemmelser_85112.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0.06 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	430 - Anlegg for lek
<b>Areal</b>	4298.01 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	113 - Blokkbebyggelse
<b>Areal</b>	14.79 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	320 - Gang-/sykkelvei





# Nabolagsprofil

Sandvikbakken 28 - Nabolaget Sandvika/Aspervika - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Sandvika Linje 26, 29	1 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min 4.2 km
Stavanger Sola	23 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 19.1 km

## Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	6 min 3.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	8 min 4.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	10 min 5.1 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 3.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	7 min 4 km

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

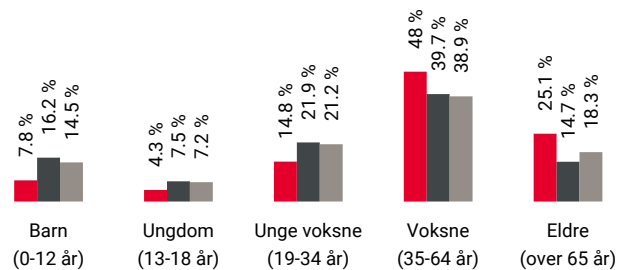
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Espira Sandtoppen naturbarnehage (0-5 ...)	3 min 56 barn 0.2 km
Espira Taremareby barnehage (0-5 år)	3 min 66 barn 0.2 km
Vatnekrossen barnehage (0-6 år)	7 min 100 barn 3.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Aspervik PostNord	11 min 0.9 km
Coop Extra Hana Skut	5 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



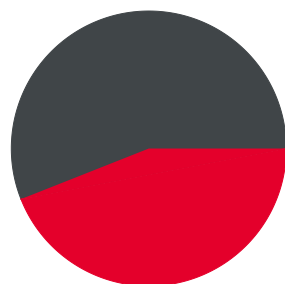
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

## Sport

	Grevlingveien balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
	Aspervika skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	11 min	0.8 km
	City Gym Sandnes	5 min	
	SATS Sandnes	7 min	

## Boligmasse



■ 44% enebolig  
■ 56% blokk

«God utsikt over fjorden.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	AMFI Vågen	6 min
	Apotek 1 Hana	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 21% i barnehagealder  
■ 44% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

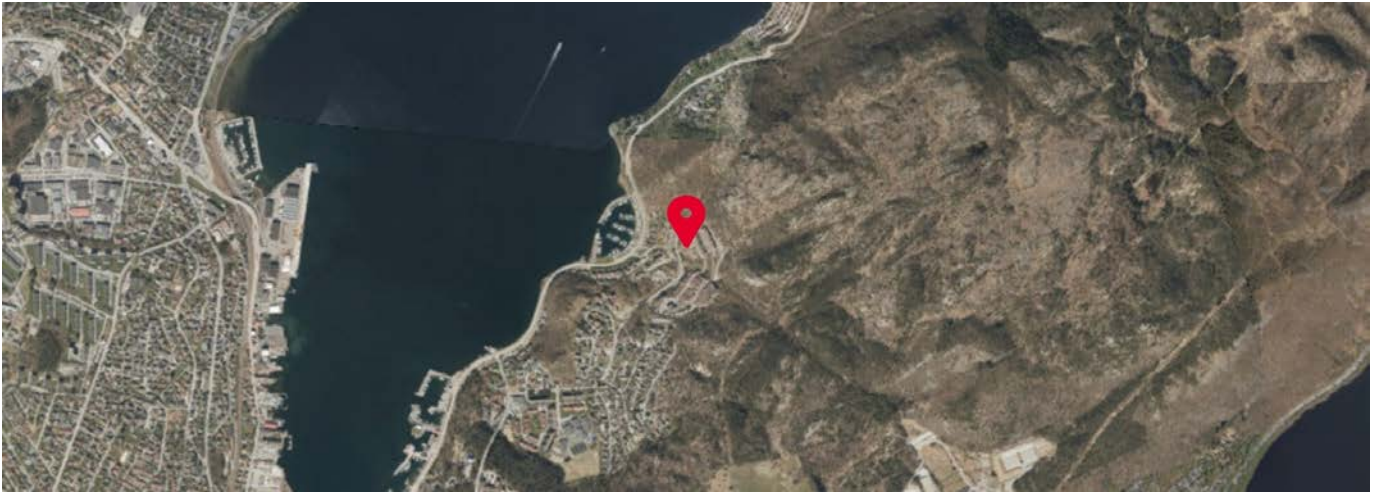


0% 55%

■ Sandvika/Aspervika  
■ Stavanger/Sandnes  
■ Norge

## Sivilstand

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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sandvikbakken 28  
4329 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Walde**Telefon:** 936 86 383  
**E-post:** thomas.walde@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre