

aktiv.

Sandvikbakken 40, 4329 SANDNES

**SANDVIKA - Lys og fin leilighet med
gode solforhold og nydelig
sjøutsikt**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 338 946,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 2 538 277,-
Felleskostn.: Kr 7 291,-
Selger: Thomas Helgøy

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 85/100 kvm
Tomtstr.: 16146.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 550
Andelsnr.: 427
Oppdragsnr.: 1412250186

Lys og fin leilighet med gode solforhold og nydelig sjøutsikt - 2 soverom

Innhold: 4.et.: Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom, bod og toalettrom.

Det er også en bod like ved inngangsfør på 15 kvm til oppbevaring.

Velkommen til Sandvikbakken 40! En innholdsrik leilighet som ligger naturskjønt til like utenfor Sandnes sentrum. Her bor man tilbaketrukket, men likevel sentrumsnært. Fra leiligheten har man kort vei til flere barnehager, skole, dagligvarebutikk og mange flotte turområder.

Kort fortalt:

2 romslige soverom.

Gang og innvendig bod, praktisk for småbarnsfamilien.

Stort allrom med stue og kjøkken.

Vaskerom.

Bad.

Stor bod like ved inngangsdøren.

Solrik terrasse med flott utsikt over Gandsfjorden.

Fast parkeringsplass.

Kommunale avgifter inkl. i månedlige felleskostnader

Mulighet for å innfri fellesgjeld



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	57
Ferdigattest	62
Grunnkart	63
Reguleringsplan	65
Reguleringsbestemmelse	66
Boligopplysninger	71
Vedtekter	73
Husordensregler	80
Innkalling til generalforsamling	85
Protokoll generalforsamling	105
Vedtekter Fellesanlegg	108
Innkalling årsmøte Fellesanlegg	111
Protokoll Fellesanlegg	130
Nabolagsprofil	133
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 100 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 kvm

BRA-e: 15 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16146.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget

Beliggenhet

Sandvikbakken 40 ligger naturskjønt til like utenfor Sandnes sentrum. Her bor man tilbaketrasket, men likevel sentrumsnært.

Området er barnevennlig og tilbaketrasket uten gjennomgang av trafikk. Her kan barna leke på lekeplassen eller ved skogsområdet som ligger like ved boligen. Fra boligen har man gangavstand til barnehager, barneskole og matbutikk i Aspervika. Sandnes sentrum ligger bare 5 minutter unna i bil, og området byr også på et godt kollektivtilbud som gjør det enkelt å komme seg til sentrum for å benytte seg av de butikker og kulturtilbud som Sandnes sentrum byr på.

Borettslaget byr på både treningsrom og squashbane. Om du ønsker enda flere muligheter for aktivitet er det kort vei til treningssenteret "Mat og trening" på Hana. For den turglade er det mange fine turløyper i nærområdet som blant annet Dalsnuten, Kubbetjørn, Bjørndalsfjellet eller Lifjell. På varme sommerdager er det fint å kunne ta seg en sykkeltur på 10 minutter inn til Holmavika badestrand for å bade og nyte sola!

I Sandvika er det fint å bo for både store og små.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes kommune

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje oppsto pga tett vask. Rettet opp i.

Innhold

Innhold: 4.et.: Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom, bod og toalettrom.

Det er også en bod like ved inngangsdør på 15 kvm til oppbevaring.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Utvendig

Andre utvendige forhold,TG2

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv med malte fliser, belegg og teppe på soverom. Veggene har malte strier. Innvendige tak har malte betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Overflater bør pusses opp eller skiftes ut for å oppnå ønsket standard og funksjon.

Dersom dette ikke gjøres, kan videre slitasje føre til redusert estetisk kvalitet og eventuelt økt behov for vedlikehold over tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

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.

Våtrom

Etasje > Bad

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er opplyst at varmekabler i bad/vaskerom etc ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette

kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å redusere fuktverdiene i konstruksjonen. Høye fuktverdier kan over tid føre til muggvekst, soppdannelse og skade på bygningsmaterialer, noe som kan medføre redusert inneklime og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Etasje > Vaskerom

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Kjøkken

Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, kjølfryseskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Ventilasjon, TG2

Boligen har mekanisk ventilasjon med integrert varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Integrert bereder er over 20 år og da mer en halvgått levetid.

Tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av den integrerte varmtvannsberederen, da denne er over 20 år og har passert forventet halv levetid. Konsekvensen ved fortsatt bruk kan være økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje eller redusert energieffektivitet.

Elektrisk anlegg, TG2

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer fra byggeår.

21. 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

Kommentar:

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre

Kommentar:

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14.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

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

16.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

Kommentar:Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

Utstyr for varsling og slukking av brann,TG3

Det er ikke samsvar mellom krav og utstyr for brannslukking i boligen.

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

18. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

19. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 20 000

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Det er installert infrastruktur for el bil lading.

2024:

- Vasket og malt blokk 26
- Fått lys i fjellhallene
- Tatt en del nødvendig vedlikehold, bl.a byttet noe kledning og noen vinduer
- Skifte stengekraner og hengt opp skilt alle plasser de finnes
- Sjekket og spyle bunnledningene
- Skiftet kloakkrør i fjellhallen 40
- Lagt dempere trapper
- Malt opp skillene mellom parkeringsplassene
- Kjøpt sopemaskin
- Gjennomgang av el-anlegget og fått rettet noen små feil
- Huleika vår som står mellom nr. 26 og 28, mistet i juni en stor grei, som falt over bekken. Arborist, samt gartner hos Montasjelaget ryddet opp.

2023:

- Gjennomført service på en del skyvedører
- Det har vært gjennomført diverse rens og utbytting av rør og ventilasjon.
- Satt opp ny led belysning i garasjeanleggene
- Det har vært jobbet mye med å tette lekkasjer som kommer fra dårlig arbeid på terrasser.
- Squash hallen er ferdigstillet
- Serviceveien ble ferdigstilt samtidig med squash hallen.
- Etter sommerferien flyttet Dorma dørautomatikken inn i anlegget.
- Styret fikk i høst installert bevegelsessensor i anlegget. Dette måtte avinstalleres, da det ikke fungerte optimalt.
- Brannalarmsystemet i anlegget ferdigstillet høst 23.
- Huskestativet på lekeplassen mellom nr. 24 og 26 er fjernet grunnet råte.
- Arbeidet med veien over squash hallen ble ferdigstillet sammen med squash hallen i 2023.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox via Lyse.

Parkering

Parkeringsplass

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 88094357

Diverse

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

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

Borettslaget har en pågående jordskiftesak som omfatter fordeling av utgifter som Sandvika Fellesareal (SFA) administrer i dag utgiftene fordelt pr. leilighet. SFA som består av 5 borettslag i området er Sandvigbakken brl, Einarhåla brl, Granberget brl, Bjørkåsen brl og Sandvigå brl (tilsammen 282 leiligheter). Sandvigå brl har saksøkt de andre borettslagene samt SFA, og krever en annen fordeling av utgiftene. De 4 andre borettslagene ønsker å opprettholde eksisterende løsning; at utgiftene blir fordelt pr leilighet. Saken pågår enda uten løsning og det avventes en konklusjon fra jordskifteretten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energimerke

Ikke angitt

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 190 000

Omkostninger kjøper

2 190 000 (Prisantydning)

338 946 (Andel av fellesgjeld)

2 528 946 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 331 (Omkostninger totalt)

17 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 031 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 538 277 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 546 177 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 548 977 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 374 346 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 497 385 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud 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

Bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, Tv pakke altibox, forretningsførerhonorar og diverse vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 291

Andel Fellesgjeld

Kr 338 946

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.11.2025

Andel fellesformue

Kr 33 975

Andel fellesformue dato

18.11.2025

Forkjøpsfrist

2026-02-25T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sandvigå 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

847182482

Andelsnummer

427

Om borettslaget

Sandvigå 1 Borettslag er et borettslag med 139 andeler, lokalisert i Sandnes kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 847 182 482. Forretningsfører er Bate boligbyggelag.

Borettslaget har vaktmestertjeneste. Det er tilgang til trimrom, squashhall og svømmehall, selv om svømmehallen for tiden er stengt og squashhallen er lite i bruk. Videre finnes det en vaskeplass for kjøretøy, og det er installert felles infrastruktur for lading av elbiler i fellesgarasjen.

Vedtatte saker:

- Framlagte ordensregler ble godkjent av generalforsamlingen, med 41 stemmer for.
- Generalforsamlingen vedtok etter ønske fra styret å sende saken om bygging av boder på tun mellom blokk 36 og 40 tilbake til styret for videre utredning, med 37 stemmer for.
- Siden dette er bod nr 2 for denne leiligheten, skal boden tilfalle borettslaget når beboer flytter fra borettslaget, eller når søker ikke har bruk for boden lengre.

Pågående saker:

- Det har vært jobbet mye med å tette lekkasjer som kommer fra dårlig arbeid på terrasser.
- Vi har sett på en sak med utskiftning av membran og drenering på toppen av blokk

40.

- Har innhentet pris på fasade vask av blokk 26.
- Etter brann i blokk 36 har vi startet arbeidet med å på priser på felles varslings anlegg for å bedre sikkerheten til oss beboere.
- Vi jobber for å få kontroll på vedlikehold og med å holde kostnader nede, men ting koster og alt blir dyrere.
- Vasket og malt blokk 26.
- Tatt en del nødvendig vedlikehold, bl.a byttet noe kledning og noen vinduer.
- Skiftet kloakkrør i fjellhallen 40.
- Vært i en del møter med advokat og og Jordskifteretten angående uenigheten mellom SFA og Sandvigå og fordeling av vedlikehold og kostnader.
- Det som er planen for 2025 er skifte slukene på terrassene i blokk 36, det er de siste som står igjen.
- Det som er planen for 2025 er at blokk 36 skal males og det skal skiftes ut noe kledning og ta av plater og sette på kledning.
- Det som er planen for 2025 er å håpe å få avklart den pågående saken mellom SFA og oss om fordeling av ansvarsområder og fordeling av kostnader av fellesområder og veiene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Låne nummer: 67140521335, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18-11-2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 18-11-2025: kr 39417691

Andel av saldo: kr 338947

(siste termin 30-09-2041)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Frist var 26.02.2026. kl 12.00. Det er 17 medlemmer som har meldt seg. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (498 274,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (4 145 048,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Bygging av boder på tun mellom blokk 36 og 40.

Juridisk sak gående mot Sameiet Sandvika Fellesanlegg om fordeling av kostnader.

Det er på nåværende tidspunkt uklart hvor stor kostnaden blir for Sandvigå 1

Borettslag. Dersom borettslaget ikke har midler til å dekke kostnaden løpende vil det bli finansiert med lån.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til husordensreglene er det tillatt med dyrehold med visse restriksjoner.

Styret vedtok 1. juni 2020 at det ikke tillates mer enn 1 katt eller en hund per leilighet.

Alle katter må chipmerkes og meldes inn til styret med navn, bilde, eier og adresse.

Nyanskaffede katter må holdes som innekatter. Hunder skal holdes i bånd på

borettslagets område og eventuelle ekskrementer må fjernes. Andelshaver plikter å underrette styret om dyreholdet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap 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 karmmer. Det er andelseier sitt ansvar å sørge for at klemring og tilhørende skruer rundt i sluk er i god stand. Det er kun lov å bruke høytrykksspyler når den er tilkoblet terrassevasker.

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

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

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

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

Dugnad

- Alle oppfordres til å delta på dugnad.

- Dugnad skal meddeles beboerne minst 2 uker i forveien.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 550 i Sandnes kommune. Andelsnr. 427 i Sandvigå 1 Borettslag med orgnr. 847182482

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/37/550:

04.01.1989 - Dokumentnr: 86 - Erklæring/avtale

BEST. OM GJENKJØPSRETT

RETTIGHETSHAVER: SANDNES BOLIGBYGGELAG

GJELDER I 2 ÅR

04.01.1989 - Dokumentnr: 86 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

27.09.1991 - Dokumentnr: 7647 - Rettigheter iflg. skjøte
Best. om rettigheter og plikter i tilknytning til felles
grøntområder, lekeplasser, parkeringsplasser og interne
veier m.v.

27.09.1991 - Dokumentnr: 7647 - Rettigheter iflg. skjøte
Best. vedr. rettigheter og plikter for felles bygning,
borettslaget og Sandvika Svømmehall m.v.

23.09.1987 - Dokumentnr: 9678 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:37 Bnr:3

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

10.10.1989 - Dokumentnr: 10192 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:37 Bnr:622

01.01.2020 - Dokumentnr: 1221803 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:37 Bnr:550

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.12.1990.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.1990.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Bebyggelsesplan for Sandvika (plan-ID 85312), som er en bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan. Hovedformålet for eiendommen er blokkbebyggelse.. 31.05.1989

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. 16135.92 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i kommuneplanen. Dette inkluderer H220 Gul sone T-1442 for støy, H310_1 for ras- og skredfare, H320_1 for flomfare, H530 for hensyn til friluftsliv og H540_01 for hensyn til grønnstruktur.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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 deknings salg 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum inkludert

eventuell fellesgjeld, for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.04.2026



Velkommen til visning i Sandvikbakken 40 - Presentert av Joveig Junge Aktiv Eiendom. Foto: Hanne Karlsen



Terrasse med gode solforhold og sjøutsikt



Lys og fin stue med fliser på gulv og utgang til koselig balkong



Stue og kjøkkenet i åpen løsning. Kjøkkenet er allikevel delvis skjult fra stuen.





Kjøkkenet med god benk- og skapplass og dør inn til vaskerom



I forbindelse med kjøkkenet er det plass til spisebord



Soverom nr.1



Soverom nr.2





Gang med dør inn til gjestetoalett



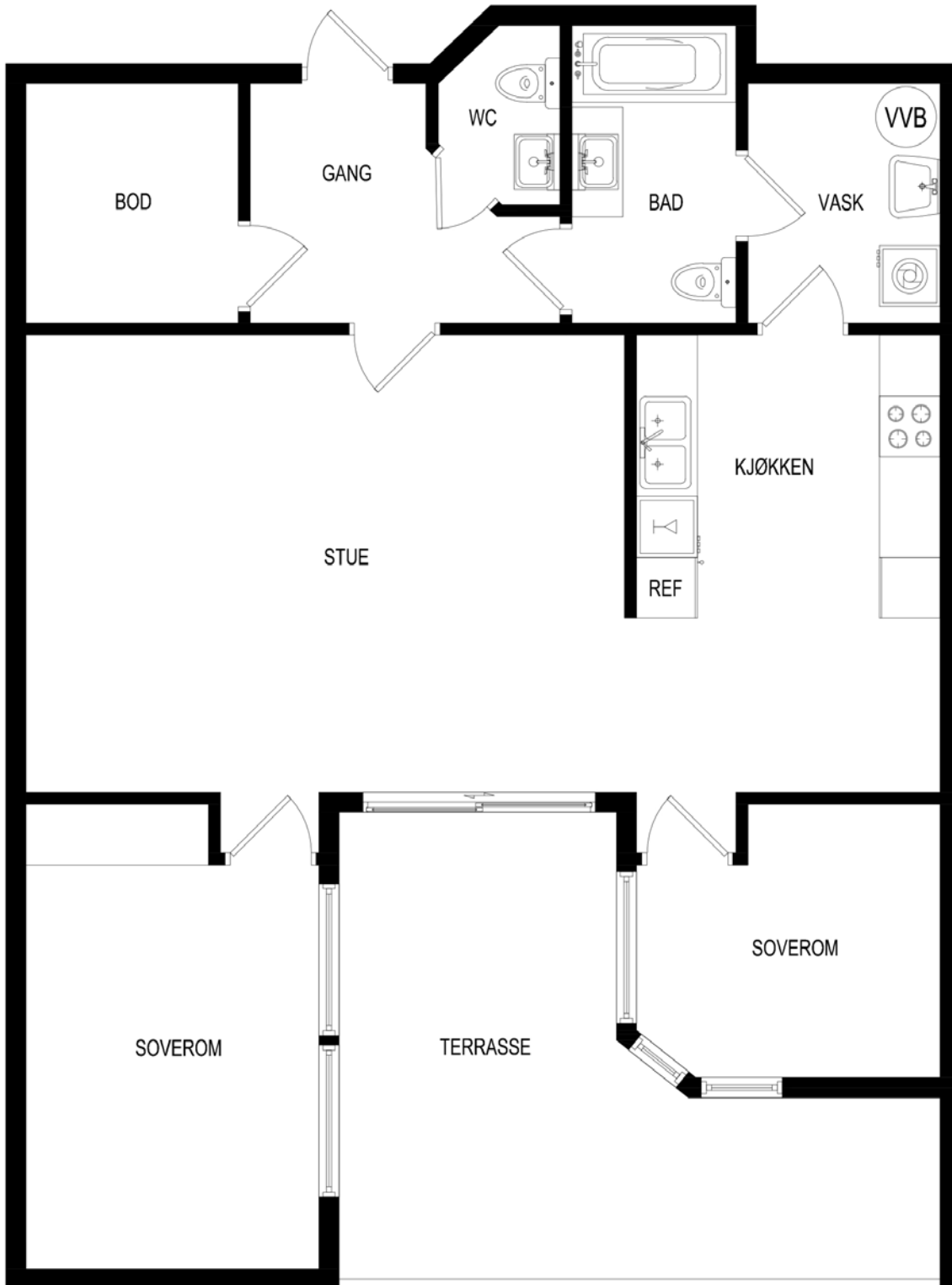
Gjestetoalett



Bad med badekar



Fra badet er det dør inn til vaskerom



Plantegning



Her kan man virkelig nyte fine sommerdager - og kvelder



Nydelig sjøutsikt mot Gandsfjorden



Terrasse med plass til flere sittegrupper



Sandvikbakken 40 ligger helt øverst på feltet



Nydelig utsikt og kort vei til Sandnes sentrum

Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 Leilighet
- 📍 Sandvikbakken 40, 4329 SANDNES
- 📖 SANDNES kommune
- # gnr. 37, bnr. 550
- # Andelsnummer 427

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 12162-1780

Referansenummer: TA1763

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 009636



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 byggeeregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 strakstiltak 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

Borettslagsleilighet fra 1989 fremstår som i original stand og med etterslep på normalt vedlikehold.

Registrerte tilstands anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Anslåtte prisestimat på oppgradering av våtrom må sees i sammenheng. Det antas at man i forbindelse med oppgradering av våtrommene slår disse sammen til mer funksjonelle rom iht dagens standard.

Leilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med isoler glass.

Bygningen har malt ytterdører.

Terrasse ut fra leiligheten

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med malte fliser, belegg og teppe på soverom.

Veggene har malte strier. Innvendige tak har malte betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking

er foretatt ved/i Toalettrom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har mekanisk ventilasjon med integrert varmtvannsbereder.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer fra byggeår.

Det er ikke samsvar mellom krav og utstyr for brannslukking i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

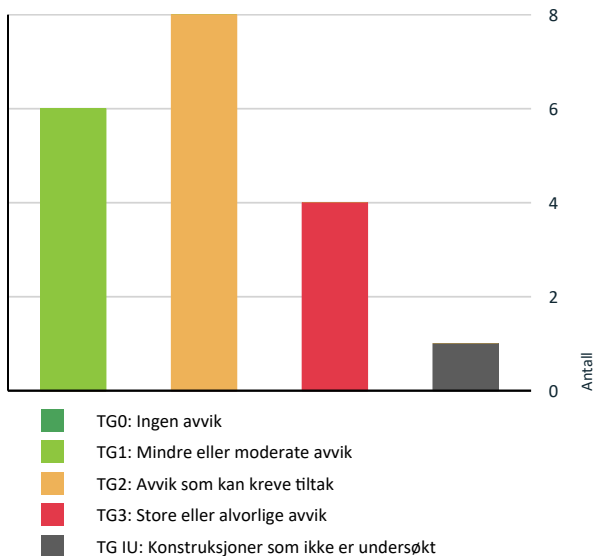
Leilighet

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

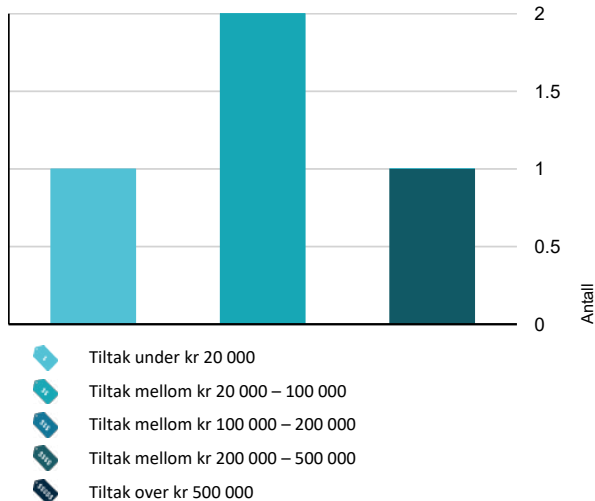
Tegninger er ettersendt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1989

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isoler glass.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdører.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra leiligheten



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med malte fliser, belegg og teppe på soverom. Veggene har malte strier. Innvendige tak har malte betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør pusses opp eller skiftes ut for å oppnå ønsket standard og funksjon.

Dersom dette ikke gjøres, kan videre slitasje føre til redusert estetisk kvalitet og eventuelt økt behov for vedlikehold over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

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.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er opplyst at varmekabler i bad/vaskerom etc ikke fungerer.

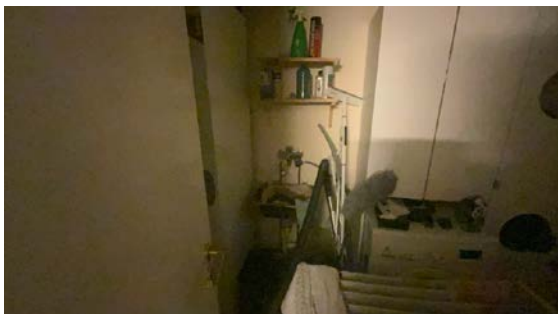
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å redusere fuktverdiene i konstruksjonen. Høye fuktverdier kan over tid føre til muggvekst, soppdannelse og skade på bygningsmaterialer, noe som kan medføre redusert innneklima og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frysescap, kjøll/frysescap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

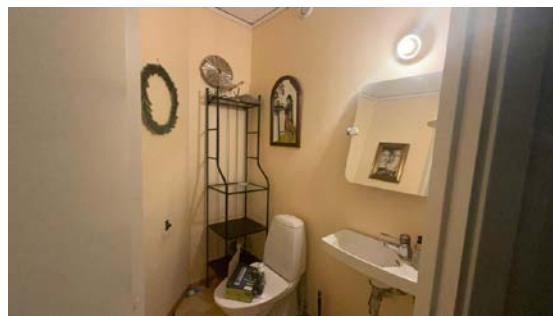
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og håndvask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med integrert varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Integrert bereder er over 20 år og da mer en halvgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av den integrerte varmtvannsberederen, da denne er over 20 år og har passert forventet halv levetid.

Konsekvensen ved fortsatt bruk kan være økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje eller redusert energieffektivitet.

Tilstandsrapport



1 TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer fra byggeår.

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.
1989
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

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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

1 TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke samsvar mellom krav og utstyr for brannslukking i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

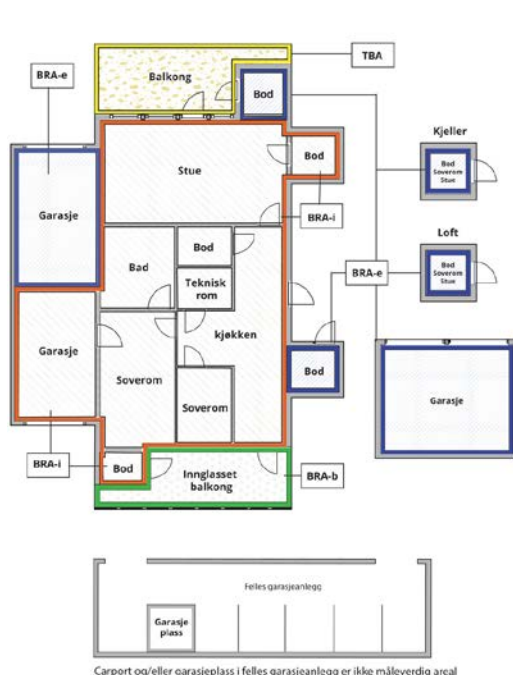
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85	15		100	20
SUM	85	15			20
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, vaskerom, bod, toalettrom	Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er ettersendt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	80	5

Kommentar

Leilighet

Ekstern bod med tilkomst fra felles gang på ca 15 kvm kommer i tillegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Thomas Helgøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	37	550		0	16146.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandvikbakken 40

Hjemmelshaver

Sandvigå 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANDVIGÅ 1 BORETTSLAG	847182482			Helgøy Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

427

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandvika i Sandnes kommune i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	18.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. Tatt i bruk (GAB)15/07-1988 er registrert på nett.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TA1763>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250186	
Selger 1 navn	
Tone Merethe Kaasbøll-Hay	
Gateadresse	
Sandvikbakken 40	
Poststed	Postnr
SANDNES	4329
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Thomas Helgøy
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje oppsto pga tett vask. Rettet opp i.

Initialer selger: TMK

1

Document reference: 1412250186

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1412250186

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Kaasbøll Hay	0fe12aefdc018d4cc8e698 045166528d1bba9174	18.11.2025 20:24:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250186

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



Sandnes kommune

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

BYGNINGSSJEFEN

Sandnes boligbyggelag
Storgt. 22

4300 SANDNES

OH/emh-37/550

Jnr 90/2963


Sandnes, den 21.12.1990


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

I henhold til befaring den 20. desember 1990 meddeles ferdigattest for terrasseblokker gruppe 26-36-40 på gnr 37, bnr 550, Sandvikbakken.

Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent av bygningsrådet.

Det er tidligere utstedt midlertidig brukstillatelse.


Johannes Haaland
bygningssjef


Olav Hølland
avd.ing.

Kopi: Byggherre
Ansvarshavende
Brannsjefen
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

Grunnkart

Adresse: Sandvikbakken 40, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 37/550/0/0

Dato: 2025-11-18

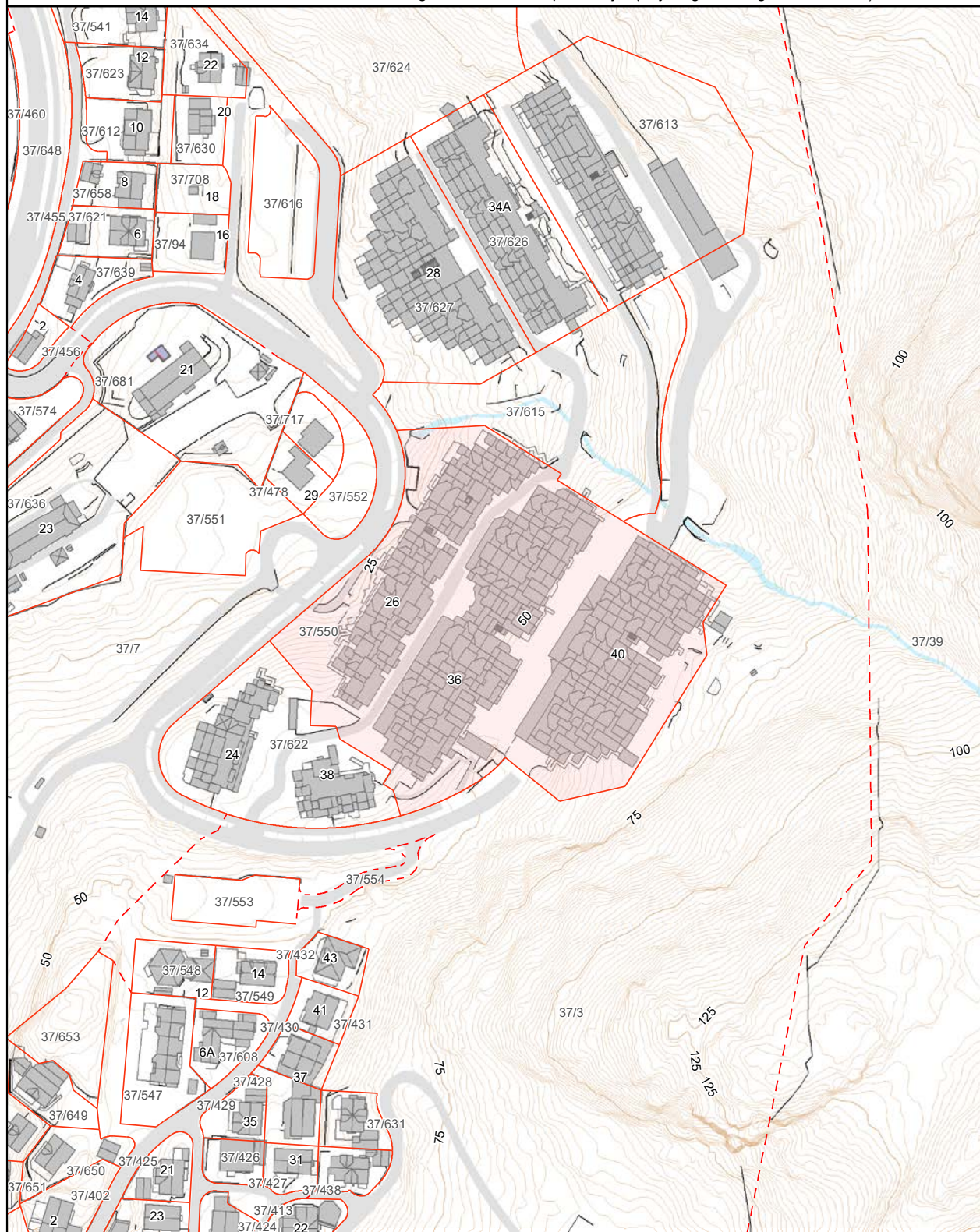
Målestokk: 1:2,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sandvikbakken 40, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 37/550/0/0

Dato: 2025-11-18

Planident: 85312

Målestokk: 1:2,000

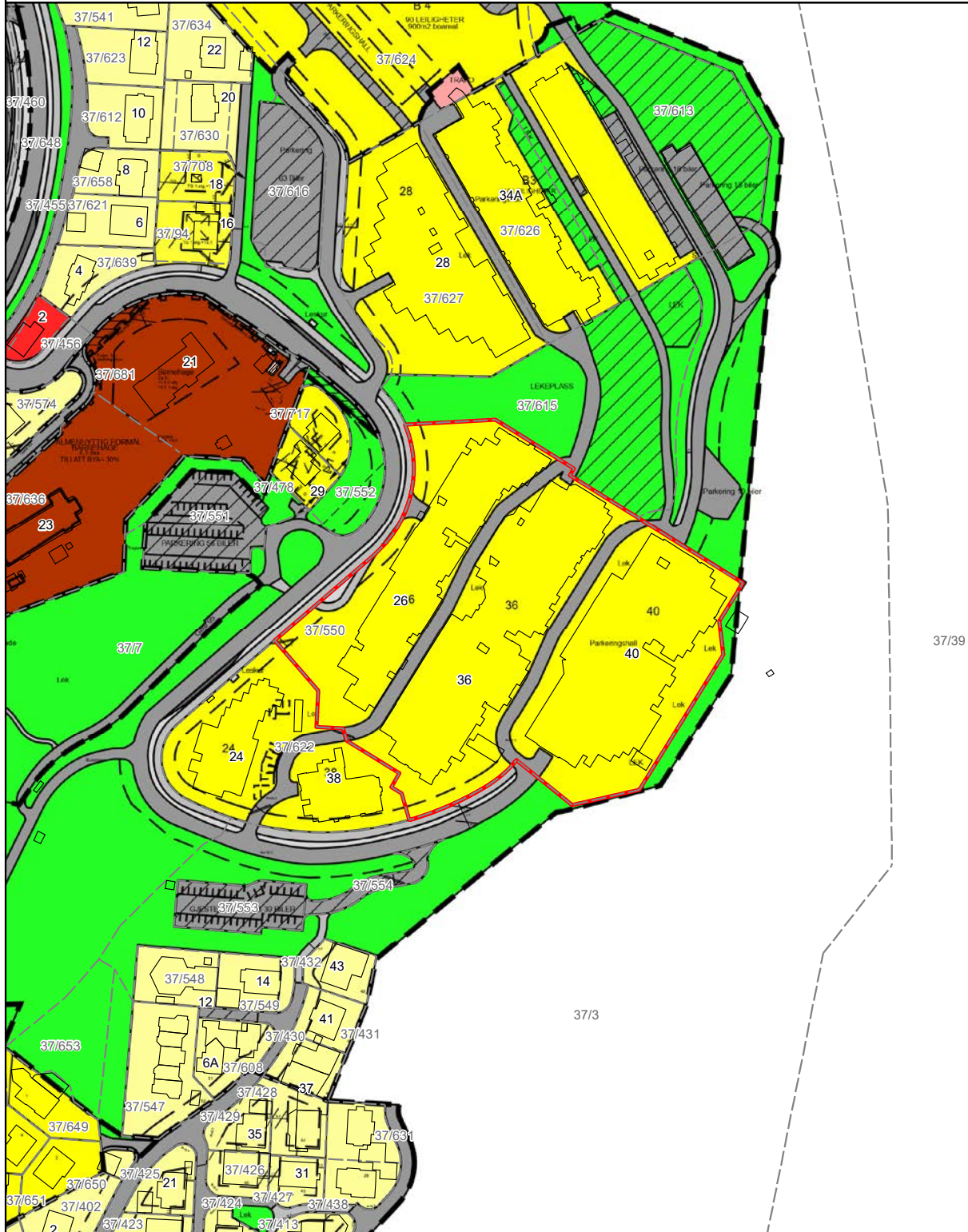
Ikrafttredelsesdato: 31.5.1989



SANDNES
KOMMUNE



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



Bebyggelsesplan for Sandvika

Reguleringsbestemmelser

PlanID 85312 (arvet av 85112)
Saksnummer 1986/461 (198500097)

§ 1.

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

§ 2.

Boligområde.

a. Frittliggende eneboliger.

Største tillatte byggehøyde

- for bolig uten eller med nedgravd kjeller:
mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6,0 m over grunnmur.
- for bolig med underetasje og møneretning langs terrenget:
mønehøyde 7,0 m og gesimshøyde 4,5 m over grunnmur.
- for bolig med underetasje og møneretning tvers på terrenget:
mønehøyde 7,0 m og gesimshøyde 3,0 m over grunnmur.

Byplansjefen fastsetter endelig grunnmurshøyde.

Om en tomt skal bebygges med underetasje, avgjøres av bygningsrådet.

Ved byggemelding skal det gjøres rede for bruk og terrengbehandling av hele tomta. Garasjeplassering skal vises selv om den ikke skal bygges straks.

Bebygd grunnflate på hver tomt må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje.

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel større enn 22°. Møneretning skal være parallell med husets lengderetning.

Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling enn angitt på planen.

Det skal for hver bolig avsettes plass for en garasje, samt plass for oppstilling av minst en bil på egen tomt.

Bygningsrådet kan godkjenne at garasje plasseres i eller nærmere nabogrense enn 4 m.

Bygningsrådet kan tillatte at avstand til veikant reduseres til 1m når garasjenes lengderetning er parallell med veien. Dette gjelder ikke langs Daleveien og samleiveien gate 92. Der garasjen plasseres vinkelrett på vei, skal avstanden være min. 5 m.

Garasjene skal oppføres, med hensyn til form og materialer på en slik måte at det etter bygningsrådets skjønn harmonerer med bolighuset.

b. Terrassert bebyggelse, felt B1, B2, B3, B4.

Før feltene bebygges skal det foreligge bebyggelsesplan som skal godkjennes av hovedutvalget for teknisk sektor.

Bebyggelsesplanen skal tilfredsstillende "Krav til bebyggelsesplaner i Sandnes kommune," datert byplansjefen 06.07.1983.

Bebyggelsens tetthet skal være som vist på planen.

Høyden på bygningene i bakkant skal være maks. 3 etasjer.

Parkeringsdekningen skal være 1,5 plass pr. bolig inklusive gjesteparkering.

§ 3.

Friområder.

Det skal opparbeides lekeplasser som er i overensstemmelse med kommunens norm for lekeplasser vedtatt av bystyret 13.12.1973.

Lekeplasser skal opparbeides samtidig med klargjøringen av feltet ellers. Det kan tillates anlagt kolonihager/dyrkningshager i friområdet.

Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter samlet plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

Det kan også oppføres bygg for tekniske anlegg, slike som pumpehus, trafokiosk, telehus og lignende.

§ 4.

Avkjørsler/siktforhold.

Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Arealet mellom frisktlinjer og veikanter i veikryss (sikttrianter) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens nivå.

Busker, trær mv. må ikke plantes nærmere veikant enn 0,75 m. Vegetasjonen som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

§ 5.

Støyskjerming.

Støyskjerming skal godkjennes av bygningsrådet og opparbeides som vist på planen. Skjermingen skal søkes å vær ens for alle tomtene (og være utformet slik at utendørs støynivå blir maks. 55 dBA ved veggliv.)

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
12.09.2016	16/05284-3	Boligene på gnr.37 bnr.478 og fraskilte parseller tillates oppført med underetasje, og med mønehøyde 7,0 m og gesimshøyde 4,5 m over grunnmur. Fraskilte parseller tillates bebygde med BYA 32 % (inkl. garasje/boder/ikke overbygde parkeringsplasser). Det tillates sekundær leilighet på parsellen, forutsatt krav til uteoppholdsareal og parkering i henhold til kommuneplanen.
16.08.2017	16/05284-16	Begge tomtene på gnr.37 bnr.478 endres med følgende tillegg: Boligene kan bygges med maks gesimshøyde 8,0 m og maks mønehøyde 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Boligene kan bygges med flatt tak eller svakt skrånende tak. BYA = 40 % (bolig, garasje, bod og parkering). Parkering: Hovedenhet – 1 i garasje og 1 bakkeparkering, sekundærenhet – 1 bakkeparkering.
12.07.2022	21/09388	Endring av gnr 37 bnr 94 BYA = 35 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass. Boligene skal bygges med saltak. Topp grunnmur tomt 1 = maks kote 13,1 og topp grunnmur tomt 2 = maks kote 13,6. Mønehøyde tomt 1 = maks kote 19,7 og mønehøyde tomt 2 = maks kote 20,4. Nødvendige trapper, murer, gjerder mm tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen eiendom.
04.10.2022	21/09388	Gnr 37 bnr 94 og gnr 37 bnr 708 – Sandvikbakken 16 og 18. Garasje og bod kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser på begge eiendommene.

Endret regulering for Sandvika

Reguleringsbestemmelser

PlanID 85112

Saksnummer 198500097

§ 1.

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

§ 2.

Boligområde.

a. Frittliggende eneboliger.

Største tillatte byggehøyde

- for bolig uten eller med nedgravd kjeller:
mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6,0 m over grunnmur.
- for bolig med underetasje og møneretning langs terrenget:
mønehøyde 7,0 m og gesimshøyde 4,5 m over grunnmur.
- for bolig med underetasje og møneretning tvers på terrenget:
mønehøyde 7,0 m og gesimshøyde 3,0 m over grunnmur.

Byplansjefen fastsetter endelig grunnmurshøyde.

Om en tomt skal bebygges med underetasje, avgjøres av bygningsrådet.

Ved byggemelding skal det gjøres rede for bruk og terrengbehandling av hele tomten.
Garasjeplassering skal vises selv om den ikke skal bygges straks.

Bebygd grunnflate på hver tomt må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje.

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel større enn 22°.
Møneretning skal være parallell med husets lengderetning.

Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling enn angitt på planen.

Det skal for hver bolig avsettes plass for en garasje, samt plass for oppstilling av minst en bil på egen tomt.

Bygningsrådet kan godkjenne at garasje plasseres i eller nærmere nabogrense enn 4 m.

Bygningsrådet kan tillatte at avstand til veikant reduseres til 1m når garasjenes lengderetning er parallell med veien. Dette gjelder ikke langs Daleveien og samleiveien gate 92. Der garasjen plasseres vinkelrett på vei, skal avstanden være min. 5 m.

Garasjene skal oppføres, med hensyn til form og materialer på en slik måte at det etter bygningsrådets skjønn harmonerer med bolighuset.

b. Terrassert bebyggelse, felt B1, B2, B3, B4.

Før feltene bebygges skal det foreligge bebyggelsesplan som skal godkjennes av hovedutvalget for teknisk sektor.

Bebyggelsesplanen skal tilfredsstillende "Krav til bebyggelsesplaner i Sandnes kommune," datert byplansjefen 06.07.1983.

Bebyggelsens tetthet skal være som vist på planen.

Høyden på bygningene i bakkant skal være maks. 3 etasjer.

Parkeringsdekningen skal være 1,5 plass pr. bolig inklusive gjesteparkering.

§ 3.

Friområder.

Det skal opparbeides lekeplasser som er i overensstemmelse med kommunens norm for lekeplasser vedtatt av bystyret 13.12.1973.

Lekeplasser skal opparbeides samtidig med klargjøringen av feltet ellers. Det kan tillates anlagt kolonihager/dyrkningshager i friområdet.

Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan oppføres etter samlet plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

Det kan også oppføres bygg for tekniske anlegg, slike som pumpehus, trafokiosk, telehus og lignende.

§ 4.

Avkjørsler/siktforhold.

Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Arealet mellom frisisiklinjer og veikanter i veikryss (sikttriankler) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

Busker, trær mv. må ikke plantes nærmere veikant enn 0,75 m. Vegetasjonen som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

§ 5.

Støyskjerming.

Støyskjerming skal godkjennes av bygningsrådet og opparbeides som vist på planen. Skjermingen skal søkes å være ens for alle tomtene (og være utformet slik at utendørs støynivå blir maks. 55 dBA ved vegglinje).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 18.11.25 Side 1 av 2

Sandvigå 1 Borettslag	Vår ref.:	343/427
Sandvikbakken 40	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Thomas Helgøy
Organisasjonsnr:	847 182 482	Andelsnr: 427

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 7 291

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A konto renter rehab.lån	1 317
	Felleskostnader drift	4 335
	A konto avdrag rehab.lån	1 232
	Sandvigå fellesanlegg	407

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	338 946	Gjeld siste årsoppg.:	361 077
Klient ajourf. lån:	48 806 665,22	Klient gj. s. årsoppg.:	41 926 004

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 67140521335, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 18.11.2025: 39 417 691

Andel av saldo: 338 947

Første termin: 30.12.2013Første avdrag: 30.03.2015 (siste termin 30.09.2041)

3 mndr Nibor + magin 0,95

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ove Tveit

Adresse: Sandvikbakken 40

Postnr/-sted: 4329 SANDNES

Telefon: Mob.: 97520623

E-post: sandvigaa1@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.11.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	33 975	Gjeld:	361 077	Andre inntekter:	910
		Utgifter:	21 369		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	317 680
Andelsnr:	427	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1988

Gårds/bruksnr: 37/550

Bygningstype: Terrasseblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87590630
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting:	26.05.1989	SSBnr:	H0407
---------------------	------------	--------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 18.11.25 Side 2 av 2

Sandvigå 1 Borettslag	Vår ref.:	343/427
Sandvikbakken 40	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Thomas Helgøy
Organisasjonsnr: 847 182 482		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja	BRA	86
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 139 andeler.
- Borettslaget er tilknyttet Sandvika Fellesanlegg. Andelseiere betaler fast beløp til fellesanlegget hver måned.
- De fleste andelene har fast parkeringsplass. Unntaket er noen av de mindre leilighetene. Det er to store og en mindre parkeringsplass tilgjengelig for hele Sandvika i tillegg til dette.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS.
- Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld 4 ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.
- Vaktmestertjeneste.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Det er installert infrastruktur for el bil lading.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox via Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.
- Husordensregler med tilleggsinformasjon om dyrehold.

Vedtekter

f o r
Sandvigå Borettslag, org. nr. 847 182 482
t i l k n y t t e t
Bate Boligbyggelag

Nye vedtekter gjelder fra ikrafttredden av nytt lovverk 15/8-2005,
endret på ordinær generalforsamling 09.05.2022, sist endret på ordinær generalforsamling 22.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).
Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal fa 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) Neker 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 for 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 arene har hat 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, jfr. 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, for meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Vedrørende dyrehold skal andelshaver underrette styret om dyreholdet og hvor mange dyr det dreier seg om. Styret kan sette en grense for antall dyr dersom gode grunner taler for dette, og dyreholdet er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Borettslaget har felles infrastruktur for lading av elbiler i fellesgarasjen. Ta kontakt med styret for informasjon og retningslinjer.

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.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Det er andelseier sitt ansvar å sørge for

at klemring og tilhørende skruer rundt i sluk er i god stand. Det er kun lov å bruke høytrykksspyler når den er tilkoblet terrassevasker.

- (3) 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 og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Andelseier må ta alle kostnader i forbindelse med oppsett av varmepumpe og eventuelle følgeskader som kommer av dette.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand sa langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

- (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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 andre medlemmer med 3 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, utgjør møtelederens stemme utstaket. 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:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslaglovens § 3-2 andre ledd,
 - c) salg eller kjøp av fast eiendom,
 - d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) 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 motet 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) Sakliste:
 - 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 mindretallsvem

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

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

HUSORDENSREGLER FOR SANDVIGÅ BORETTSLAG

INNLEDNING

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

HEISBRUK

Heisanlegget er et stort gode, men kostbart i drift og vedlikehold. Heisene må derfor ikke misbrukes av barn eller voksne. Ved heisstopp varsles styret.

HEISENE MÅ IKKE BRUKES VED BRANN.

SØPPELROM

Avfall som kastes i søppelrommet må være godt innpakket. Kast ikke glass, flasker, skarpe eller tunge ting i bosskontainerne. Dette må man bli kvitt på annen egnet måte – se Informasjon om borettslaget

TERRASSER

Terrassene skal brukes til glede for alle beboere i Sandvigå B/L.
Vis derfor hensyn ovenfor naboene angående støy med musikk, radio o.l.

Grilling må foregå med største aktsomhet p.g.a. brannfaren. Grilling på terrassene er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.

Rakettoppskyting eller annet fyrverkeri skal ikke foretas fra terrassene, kun på grusbanen eller fra andre steder hvor rakettene ikke kan forårsake skade / brann.

Golvtepper o.l. skal ikke ristes ut over terrassen.
Plassér heller ikke gjenstander på kanten av terrassen.

Terrassen skal ikke benyttes til klesoppheng eller oppbevaring av ting som er synlig utenfor blokkene.

DYREHOLD

På grunn av borettslagets spesielle bygningsstruktur, vil katter lett ta seg fram over takene og "okkupere" andres terrasser. Dersom kattene er til ulempe for andre beboere vil klager kunne føre til bortvising av katten(e) og i ytterste konsekvens også for dens eiere.

Hunder og katter skal merkes med halsbånd. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område og eventuelle ekskrementer må fjernes.

GENERELLE RO- OG ORDENSREGLER:

- * Alle beboere plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes på lagets eiendom
- * I tiden mellom kl. 2200 og 0700 skal så vidt mulig støy unngås. Boring og banking skal ikke foregå mellom kl. 2000 og 0800.
- * Fellesarealer, samt korridorer er ikke lagringsplass for private eiendeler.
- * I henhold til bygnings- og brannforskriftene er parkering, oppbevaring og reparasjoner av motorsykler og mopeder inne i borettslagets bygninger, helt forbudt.
- * Det økonomiske ansvar for ødeleggelser forvoldt ved hærverk bæres av utøveren eller dennes foresatte.
- * Alle klager og forslag til styret skal fremsettes skriftlig.
- * Ved forandring av fasaden skal godkjenning fra styret innhentes.
- * Møt opp på møtene. Det er der dere skal fremme deres meninger og støtte opp om andres eller egne forslag.

DAGLIG DRIFT SOM UTFØRES AV VAKTMESTEREN.

- a) Renhold i korridorer, trapperom, fellesarealer o.l.
- b) Hovedinnganger og heiser rengjøres 1 gang pr. uke.
Tilhørende vegger og dører kontrolleres/rengjøres samtidig.
- c) Trapperom pr. etasje med tilhørende dører, rekkverk, vegger o.a. 4. hver uke.
- d) Korridorer 4. hver uke, gjelder i hovedsak golv.

Samtidig med renholdet foretas nødvendige kontroller av omgivelsene og utskifting av utgått belysning.
- e) I korridorene tillegges renholdet av vegger, listverk, dører og vinduer den enkelte leilighet. Hver etasje utarbeider en plan for fordeling av arbeidet.
- f) Vinduene i trapperom vaskes 1. gang pr. år.

NB! Punkt e) er den enkeltes ansvar.

DUGNAD

- * Alle oppfordres til å delta på dugnad.
- * Dugnad skal meddeles beboerne minst 2 uker i forveien.

PARKERINGSHELLER / GARASJEANLEGG.

- * Parkeringshaller skal kun benyttes av andelshavere som har fått tildelt parkeringsplass.
- * Parkeringsplasser som er merket for bevegelseshemmede skal kun brukes av **besøkene** med parkeringstillatelse.
- * De som ikke har fått tildelt garasjeplass skal parkere på gjesteparkeringsplassene. Dette gjelder i hovedsak leiligheter mindre enn 3-roms.
- * Besøkende skal parkere på gjesteparkeringsplassene.
- * Gatetunene er ikke parkeringsplass og skal kun benyttes for nødvendig trafikk til boligene.
- * Utrykningskjøretøy og bossbil skal til enhver tid ha fri adkomst til heis via gatetun.
- * De som parkerer i parkeringshallene skal ikke la kjøretøyene gå på tomgang eller ruse disse.
- * Det skal ikke parkeres avskiltete kjøretøyer på lagets eiendom. Styret kan gi dispensasjon for parkering for et kortere tidsrom.
- * Det må kjøres med største forsiktighet og aktsomhet i parkeringshallene og gatetun, slik at vi unngår ulykker, unødvendig støy og forurensing. Husk at vi kjører på fotgjengerens premisser, og tenk da spesielt på barna som ikke har samme vurderingsevne som oss voksne.
- * Parkeringshallene er ikke lekeplass for barna.
- * Vaskeplassen skal brukes ved vask og rengjøring av kjøretøy.
- * Det er ikke tillatt å parkere på fortau i parkeringshallene og på gatetun
- * Ved gjentatte overtredelser av reglene, kontaktes politi. Det blir eventuelt sørget for borttauing av kjøretøy for eiers regning.

BOSSHÅNDBTERING /BOSSROM.

- a) Bosskontainerne settes ut og tas inn i overensstemmelse med avtalt tid med renovasjonsvesenet. (vaktmesteren)
- b) Renhold av bosskontainere og bossrom etter behov, dog skal det rengjøres slik at sjenerende lukt unngås. (vaktmesteren)
- c) Borettslshaverne plikter å rette seg etter gjeldene ordensregler for bosshåndtering.
- d) Borettslshaverne plikter på egenhånd å fjerne kartonger o.l., større gjenstander som ikke kan kastes i kontainerne. Er det fullt, vennligst vent til kontaineren er tømt.

REVIDERING / GODKJENNING AV HUSORDENSREGLER.

Husordensreglene godkjennes , eventuelt revideres av generalforsamlingen i Sandvigå Borettslag.

Godkjent	Generalforsamling	20.04.90
Revidert	Generalforsamling	11.04.91
Revidert	Generalforsamling	04.04.95
Revidert	Generalforsamling	11.04.96
Revidert	Generalforsamling	26.03.01
Revidert	Generalforsamling	xx.xx.2008

ENDRING I ORDENSREGLENE IHT DYREHOLD;

Styret vedtok at man fra 1 juni 2020, ikke vil tillate mer enn 1 katt eller en hund pr leilighet.

Følgende ble informert om på generalforsamling som ble avsluttet 1.mai 2020:

- 1)Alle andelseiere kan kun holde 1 katt. Dette vil også gjelde for hunder.
- 2)Alle katter må chipmerkes. Dette for at vi lettere kan kunne ta hånd om skadde katter og sette oss i kontakt med eiere.
- 3)Alle nyanskaffede katter må bli holdt som innekatter. Dette vil ikke være tilbakevirkende, da det vil være vanskelig å endre adferd for voksne katter som er vant til å gå ut.
- 4)Alle katter må meldes inn til styret med navn, bilde, eier og adresse.

Hilsen styret.

Sandvigå 1 Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Sandvigå 1 Borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Mandag 24.03.2025, kl. 18:00

Aktivitetsrommet 5. etasje blokk 26

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg av styreleder og styre
 - 5.1 Valg av leder for 2 år
 - 5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - 5.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
 - 5.4 Valg av valgkomité
 - 5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Sandvigå 1 Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 280 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg av styreleder og styre

5.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen innstiller Ove Tveit til styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Ove Tveit velges til styreleder for 2 år.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen innstiller Kjell Olav Tostensen og Grethe Helen Gjerde til styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Kjell Olav Tostensen og Grethe Helen Gjerde velges til styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller Lill Aarrestad, Oddfinn Kleppa, og Tor Magne Eiken til varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Lill Aarrestad, Oddfinn Kleppa, og Tor Magne Eiken velges til varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomite på generalforsamlingen.

5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat til Bates generalforsamling.

343 Sandvigå 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		5 921 244	5 370 732	7 490 034
Innbetalt til felles lån - avdrag		5 147 923	4 977 271	0
Innbetalt til felles lån - renter		2 432 447	2 527 198	0
Innbetalt øremerkede midler		678 876	678 876	679 600
Lading el-bil		107 262	105 319	120 000
Sum inntekter		14 287 752	13 659 396	8 289 634
<u>Kostnader</u>				
Styreonorar, lønn etc.	1	284 052	273 402	319 480
Avskrivninger	6	52 269	49 492	0
Forretningsføreronorar		238 260	227 352	250 655
Tilleggstjenester forretningsfører		74 451	83 288	72 975
Revisjonshonorar	2	34 798	16 554	12 000
Vaktmestertjenester		387 462	246 917	240 000
Drift og vedlikehold	3	3 384 220	3 211 053	3 254 900
Forsikringer		958 672	679 787	1 054 200
Kommunale avgifter		1 839 530	1 510 768	2 200 000
Energi/strøm		356 267	335 773	339 600
Kontingent Boligbyggelag		41 700	41 700	48 650
Administrasjonskostnader	4	201 685	129 558	126 900
Sum kostnader		7 853 365	6 805 644	7 919 360
Driftsresultat		6 434 387	6 853 752	370 274
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		62 869	70 890	60 000
Kundeutbytte		68 096	57 984	68 000
Rentekostnader		2 420 304	2 534 895	0
Netto finanskostnader		2 289 338	2 406 021	-128 000
Resultat	5	4 145 048	4 447 731	498 274

343 Sandvigå 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	6	784 333	784 333
Bygninger	6	112 307 250	112 307 250
Andre driftsmidler	6	9 544 232	9 816 838
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		122 635 815	122 908 421
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		112 994	119 754
Andre fordringer		105 319	105 319
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 253 712	2 159 467
Sum omløpsmidler		1 472 025	2 384 539
SUM EIENDELER		124 107 840	125 292 960

343 Sandvigå 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		13 900	13 900
Opptjent egenkapital		21 587 335	17 442 286
Sum egenkapital	7	21 601 235	17 456 186
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	41 926 015	47 955 619
IN ordning(individuell nedbetaling)	8	10 066 589	9 184 148
Borettsinnskudd		50 145 058	50 145 058
Sum langsiktig gjeld		102 137 662	107 284 825
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		43 478	21 164
Leverandørgjeld		216 703	369 508
Skyldig off. avgifter		0	6 083
Påløpne renter		6 056	20 821
Annen kortsiktig gjeld		102 707	134 374
Sum kortsiktig gjeld		368 944	551 949
Sum gjeld		102 506 606	107 836 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 107 840	125 292 960

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Ove Tveit
Styreleder

Jan Erik Holmen
Nestleder

Sigbjørn Tårland
Styremedlem

Siv-Helèn Øksnevad Larsen
Styremedlem

Kjell Olav Tostensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære addrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	246 950	205 000
Arbeidsgiveravgift	35 102	33 786
Andre ytelser	2 000	34 616
Sum personalkostnader	284 052	273 402

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	24 789	23 270
6500 Verktøy	16 087	9 433
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	3 496	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 176 438	1 569 415
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	899 885	1 130 731
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	19 786	66 047
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	77 685	125 849
6740 Honorar konsulenttjenester	57 378	118 950
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	98 733	157 929
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 945	9 429
Sum	3 384 220	3 211 053

Note 4 - Administrasjonskostnader

Sandvigå 1 Borettslag har en juridisk sak gående mot Sameiet Sandvika Fellesanlegg om fordeling av kostnader på bl. a. på serviceveien mellom blokk 26 og 36. Her er membranen antagelig så ødelagt at den mest sannsynlig må erstattes. Dette er en kostnad som kommer i fremtiden, og saken ligger til avgjørelse hos Jordskifteretten. Det ser ut som det kan trekke ut og at dette ikke blir avgjort før tidligst utpå høsten 2025. Det er på nåværende tidspunkt uklart hvor stor kostnaden blir for Sandvigå 1 Borettslag. Dersom borettslaget ikke har midler til å dekke kostnaden løpende vil det bli finansiert med lån.

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	4 145 048	4 447 731
Avdrag på lån	-5 147 163	-4 980 199
Aktiverte anskaffelser	0	-49 987
Tilbakeføring av avskrivning	52 269	49 492
Andre finansielle utbetalinger	220 337	206 465
Endring disponible midler	-729 509	-326 497
Omløpsmidler	1 472 025	2 384 539
Kortsiktig gjeld	368 944	551 949
Disponible midler	1 103 081	1 832 590

Note 6 - Varige driftsmidler

	Infrastruktur elbillading	Gulvvasker	Bygning og tomt	Sandvika Svømmehall	141 stk. brannslukkere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	178 034	49 987	113 091 583	5 761 194	98 524
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	178 034	49 987	113 091 583	5 761 194	98 524
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	178 034	30 547	0	0	98 524
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	19 439	113 091 583	5 761 194	0
Årets avskrivninger :	35 607	16 662	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2023	1989	1989	2015
Antatt levetid i år :	5	3			3

Andel av Sameiet Sandvika Fellesanlegg er bokført som eiendel med verdi kr 3 763 599.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	13 900	0	13 900
Egenkapital	21 587 335	4 145 049	17 442 286
Sum Egenkapital	21 601 235	4 145 049	17 456 186

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP filial i Norge	Nordea Bank ABP filial i Norge
Lånenummer:	67140521335	67140521337
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2004
Rentesats:	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041	30.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	71 025 027	55 000 000
Lånesaldo 01.01:	43 971 752	3 983 857
Avdrag i perioden:	3 371 443	2 658 161
Lånesaldo 31.12:	40 600 309	1 325 695
Saldo 5 år frem i tid:	31 908 646	0
Andelssaldo 01.01:	8 134 329	1 049 830
Innbetalt IN i perioden:	1 852 990	48 524
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	316 654	702 419
Andelssaldo 31.12:	9 670 664	395 935
Sum pantegjeld for lån:	50 270 973	1 721 630

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 102 137 662 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 122 635 815. Virkelig verdi på bygningsmasse er høyere enn bokført verdi.

Resultat og balanse med noter for Sandvigå 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandvigå 1 Borettslag

Styreleder	Ove Tveit (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Sigbjørn Tårland (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Jan Erik Holmen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Kjell Olav Tostensen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Siv-Helèn Øksnevad Larsen (sign.)	28.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Sandvigå 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandvigå 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-05 20:39:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YA586-7V65M-HGCI-E-GJVL-S73IC-1IQNG

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Sandvigå 1 Borettslag

Sandvigå 1 Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 139 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 847182482.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Ove Tveit

Nestleder, Jan Erik Holmen

Styremedlem, Siv-Helèn Øksnevad Larsen

Styremedlem, Kjell Olav Tostensen

Styremedlem, Sigbjørn Tårland

Vaktmester, Per Morten Bretun

Varamedlem, Morten André Larsen

Varamedlem, Grethe Helen Gjerde

Varamedlem, Tor Magne Eiken

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 76 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Det har vært avholdt 2 dugnader

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Vasket og malt blokk 26
- Fått lys i fjellhallene
- Tatt en del nødvendig vedlikehold, bl.a byttet noe kledning og noen vinduer,
- Fulgt opp en del forsikringssaker

- Skifte stengekraner og hengt opp skilt alle plasser de finnes

- Sjekket og spyle bunnledningene

- Skiftet kloakkrør i fjellhallen 40

- Lagt dempere trapper

- Malt opp skillene mellom parkeringsplassene

- Kjøpt sopemaskin
- Vært i en del møter med advokat og og Jordskifteretten angående uenigheten mellom SFA og Sandvigå og fordeling av vedlikehold og kostnader

- HMS-arbeid:
- Vi har ikke hatt skader på folk, men det har vært brann i en leilighet som heldigvis

ble slukket uten for store skader. Det ble bare skader i den leiligheten brannen startet.

- Vi har hatt gjennomgang av el-anlegget og fått rettet noen små feil, dette er en årlig sjekk som gjøres ihht vårt kvalitetssystem

Styrets planer fremover

Vi jobber for at Sandvigå 1 borettslag skal være et godt sted å bo. Selv om vi bor i leiligheter øker kostnadene som andre steder. Vi må alle være med å betale det det koster for å holde standarden opp. Vi begynner å bli et gammelt borettslag og det er en del kostnader med å holde det vedlike slik at det ikke forfaller. Det er vår plikt som styre å passe på at ting blir utført selv om det medfører økte kostnader for oss. Vi må alle være med å passe på slik at forfallet blir minst mulig. Noe kan bli gjort på dugnader, men ofte må det leies inn fagfolk slik at vi får garantier og de rette godkjenningene på utførte oppgaver.

Det som er planen for 2025 er

- skifte slukene på terrassene i blokk 36, det er de siste som står igjen. Vi håper med denne utskiftingen av sluker skal få mindre vannlekkasjer og bruk av forsikringen.
- blokk 36 skal males og det skal skiftes ut noe kledning og ta av plater og sette på kledning
- fortsette med en del vedlikehold, både inne og ute, slik at vi holder standard på byggene slik de bør være
- håper å få avklart den pågående saken mellom SFA og oss om fordeling av ansvarsområder og fordeling av kostnader av fellesområder og veiene

Forsikringsavtale

Sandvigå 1 Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 87590630.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

Innstilling fra valgkomiteen

Valg av styreleder for 2 år;

Ove Tveit, blokk 40

Valg av styremedlemmer for 2 år;

Kjell Olav Tostensen, blokk 36

Grethe Helen Gjerde, blokk 40

Valg av varamedlemmer for 1 år;

Lill Aarrestad, blokk 26

Oddfinn Kleppa, blokk 36

Tor Magne Eiken, blokk 40

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:

(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:

(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....

(andelseiers underskrift)

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandvigå 1 Borettslag mandag 24.03.2025. I aktivitetsrommet 5. etasje blokk 26.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

Vedtak:

Svein Øksnevad ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 35 andelseiere og 1 godkjente fullmakt representert. Totalt 36 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 280 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg av styreleder og styre

5.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen innstiller Ove Tveit til styreleder for 2 år.

Vedtak:

Ove Tveit ble valgt til leder for 2 år.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen innstiller Kjell Olav Tostensen og Grethe Helen Gjerde til styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:

Kjell Olav Tostensen og Grethe Helen Gjerde ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller Lill Aarrestad, Oddfinn Kleppa, og Tor Magne Eiken til varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Lill Aarrestad, Oddfinn Kleppa, og Tor Magne Eiken ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomite på generalforsamlingen.

Vedtak:

Svein Øksnevad, Sissel Helliesen og Jannicke Hegre ble gjenvalgt og utgjør boligselskapets valgkomité.

5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Ove Tveit ble valgt som delegat til Bates generalforsamling, Jan Erik Holmen ble valgt som vararepresentant.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Ove Tveit - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Kjell Olav Tostensen - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Grethe Helen Gjerde - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Jan Erik Holmen - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Sigbjørn Tårland - valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Lill Aarrestad - valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Oddfinn Kleppa - valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Tor Magne Eiken - valgt for 1 år i 2025

Sandnes, 24.03.2025.

Protokoll for Sandvigå 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Agnethe Kvinnsland (sign.)
Svein Øksnevad (sign.)

26.03.2025
25.03.2025

Vedtekter for Sameiet Sandvika Fellesanlegg

§ 1 Navn.

Sameiets navn «Sameiet Sandvika Fellesanlegg».

§ 2 Formål.

Årsmøtet gir styret fullmakt ved behov å engasjere kvalifisert personell til drift av anleggene, dog innenfor vedtatte budsjetttrammer.

§ 3 Forretningskontor.

Sameiet ligger i Sandnes kommune og har forretningsadresse i Stavanger kommune.

§ 4 Sameiere.

Sameiet eies av Sandvikbakken Borettslag, Sandvigå Borettslag, Einerhåla Borettslag, Granberget Borettslag og Bjørkåsen Borettslag. Størrelsen av den part hvert borettslag m.fl. eier, uttrykkes ved en brøk hvor telleren tilsvarer antall leiligheter i borettslaget og nevneren det totale antall i borettslagene tilsammen. Det er adgang til å ta opp flere medlemmer i sameiet, for hele anlegget eller deler av de samlede fellesanleggene.

§ 5 Styret.

Sameiet ledes av et styre som skal bestå av 1 representant og vararepresentant fra hver av sameierne, oppnevnt av de enkelte borettslags styrer for et tidsrom av 2 år.

Sameiets styre forpliktes av styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

Ved senere endringer i styret reguleres nyvalgene slik at det alltid blir overlapping av minst to eller flere styrerepresentanter.

Reguleringen skjer ved loddtrekning.

Sameiets styre konstituerer seg i 1. møte etter årsmøte, og velger i sin midte styreleder. I styremøter har hver sameier en stemme. Alle beslutninger avgjøres med simpelt flertall. Forretningsfører har tale og forslagsrett i styremøtet.

Styreleder innkaller til styremøte. Forøvrig skal styremøte holdes hvis ett av styremedlemmene kaller til styremøte.

Det skal holdes minst 2 styremøter pr. år.

§ 6 Regnskap

For driften av sameiets anlegg legger styret fram regnskap som avsluttes hvert kalenderår, og i tillegg årsberetning.

Utgiftene for driften av anleggene fordeles på sameierne etter en fordelingsnøkkel som fastsettes av styret.

Det samme gjelder andre utgifter og forpliktelser som opptak av lån, anskaffelse av maskiner etc.

Sameierne plikter å drive sameiets eiendommer, så som svømmehall, squash hall, trimrom og andre fellesarealer.

§ 7 Årsmøte.

Sameiernes styrer deltar i fellesskap i årsmøte for Sameiet Sandvika Fellesanlegg.

Årsmøte i Sameiet Sandvika Fellesanlegg avholdes umiddelbart etter generalforsamlingen i borettslagene.

§ 8 Adgang.

Andelseierne får ha med barnebarn opp til 10 år i bassenget, mot at de selv møter og fremviser gyldig adgangskort for seg selv og barnebarn.

Besøkende til andelseierne har ikke gratis adgang.

§ 9 Vedtekter.

Endringer i vedtektene kan bare skje med enighet fra alle sameierne.

§ 10 Lov om sameige.

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 så langt det passer.

Sandnes den 04.03.1988 Stiftelse vedtekter

Revidert årsmøte 28.04.1999

Revidert årsmøte 25.04.2000

Revidert årsmøte 23.04.2001

Revidert årsmøte 25.03.2015

Revidert årsmøte 12.04.2016

Revidert årsmøte 28.04.2020

Sameiet Sandvika

Fellesanlegg



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sandvika Fellesanlegg.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 04.06.2025, kl. 18:00

Møterom SFA

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg

Styret
Sameiet Sandvika Fellesanlegg

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble på styremøte 23.4.2025 besluttet å betale ut styrehonorar til styret. Styret fordeler selv beløpene.

Det bemerkes at godtgjørelsen ikke må overstige det budsjetterte beløp.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 170.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Valg av medlemmer gjennomføres på første styremøte, som da blir konstituerende møte, etter årsmøte.

Forslag til vedtak: Valg av medlemmer gjennomføres på første styremøte, som da blir konstituerende møte, etter årsmøte.

1505 Sameiet Sandvika Fellesanlegg

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		1 388 724	1 388 724	1 388 724
Leieinntekt garasje		14 400	14 400	14 400
Andre driftsinntekter	1	545 621	522 243	31 800
Sum inntekter		1 948 745	1 925 367	1 434 924
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	295 968	275 778	347 330
Avskrivninger	8	351 412	361 464	0
Forretningsførerhonorar		18 660	17 808	19 638
Tilleggstjenester forretningsfører		16 500	16 018	16 500
Revisjonshonorar	3	26 965	22 926	26 000
Drift og vedlikehold	4	329 149	1 316 624	448 100
Renovering		0	0	30 000
Forsikringer		63 863	51 411	62 200
Kommunale avgifter		77 437	37 231	89 800
Energi/strøm		161 735	200 353	168 000
Administrasjonskostnader	5, 6	1 338 913	159 983	266 800
Sum kostnader		2 680 603	2 459 596	1 474 368
Driftsresultat		-731 857	-534 228	-39 444
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		294 096	237 269	24 000
Kundeutbytte		5 745	5 364	6 000
Rentekostnader		183 665	158 591	0
Netto finanskostnader		-116 175	-84 042	-30 000
Resultat	7	-615 682	-450 186	-9 444

1505 Sameiet Sandvika Fellesanlegg

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	8	84 615	84 615
Bygninger	8	3 567 327	3 864 604
Andre driftsmidler	8	82 082	94 342
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	9	0	3 675 983
Sum anleggsmidler		3 734 024	7 719 544
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		76 040	48 597
Andre fordringer		1 277	43 400
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 381	2 600
Innestående på driftskonto		1 514 060	914 584
Sum omløpsmidler		1 592 759	1 009 181
SUM EIENDELER		5 326 783	8 728 725

1505 Sameiet Sandvika Fellesanlegg

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		5 178 440	5 794 122
Sum egenkapital	10	5 178 440	5 794 122
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		0	2 733 115
Sum langsiktig gjeld		0	2 733 115
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 878	79 238
Skyldig off. avgifter		5 096	4 113
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		12 449	11 121
Annen kortsiktig gjeld		125 920	107 016
Sum kortsiktig gjeld		148 343	201 488
Sum gjeld		148 343	2 934 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 326 783	8 728 725

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Oddrun Margrete Ræge
Styreleder

Ove Tveit
Styremedlem

Christer Berge Hansen
Styremedlem

Geirulf Larsen
Styremedlem

Egil Kluge
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Kr 513 085 gjelder salg av tomt, og resterende er inntekter til driften av SFA.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	100 594	90 098
Styrehonorar	158 800	151 600
Arbeidsgiveravgift	36 575	34 079
Sum personalkostnader	295 968	275 778

Sameiet har flere deltidsansatte. På grunn av stillingenes størrelse har bedriften ingen pensjonsforpliktelse.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	0	4 549
6430 Kostnader squashhall	0	737 358
6440 Kostnader trimrom	2 729	153 331
6600 Felles vedlikehold	17 973	93 016
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	187 597	147 590
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	23 484	18 680
6730 Honorar for teknisk rådgivning	5 600	103 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	73 231	42 717
6900 Elektronisk kommunikasjon	18 534	15 883
Sum	329 149	1 316 624

Note 5 - Administrasjonskostnader

Det er bokført et tap på fordring på kr 1 006 228. Se note 9 for mer informasjon.

Det er bokført juridiske kostnader på kr 307 838. Se note 6 for mer informasjon.

Note 6 - Rettstvist

Sameiet Sandvika Fellesanlegg har en juridisk sak gående mot Sandvigå 1 borettslag om utbedring av servicevei mellom Sandvikbakken 26 og 36, og tunet mellom Sandvikbakken 36 og 40. Tvisten skal behandles ved jordskifteretten 3-4 juni 2025. Utfallet av saken er usikker og det er per nåværende tidspunkt ikke mulig å estimere en kostnad for dette. Det er derfor ikke foretatt noen avsetning i regnskapet.

Note 7 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-615 682	-450 186
Andre finansielle innbet.	3 675 983	-213 301
Aktiverte anskaffelser	-41 875	0
Tilbakeføring av avskrivning	351 412	361 464
Andre finansielle utbetalinger	-2 733 115	158 591
Endring arbeidskapital	636 723	-143 432
Omløpsmidler	1 592 759	1 009 181
Kortsiktig gjeld	148 343	201 488
Arbeidskapital	1 444 416	807 693

Note 8 - Varige driftsmidler

	Kameraer til svømmebassenget	Ventilasjonsanlegg garderobes	Tomt	Svømmehall og treningscenter	Treningsapparat	Lekehus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	96 250	249 375	84 615	14 863 862	50 663	49 168
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	96 250	249 375	84 615	14 863 862	50 663	49 168
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	96 250	249 375	0	11 296 534	50 663	31 958
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	84 615	3 567 328	0	17 209
Årets avskrivninger :	0	12 469	0	297 277	0	4 917
Anskaffelsesår :	2014	2014	1986	1987	2017	2018
Antatt levetid i år :	5	10		50	5	10

	2 stk tredemøller	2 stk tredemøller	Treningsutstyr Alpha tile 25mm	2 stk tredemøller	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 563	19 998	57 037	68 327	37 499
Årets tilgang :	0	0	0	41 875	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 563	19 998	57 037	41 875	37 499
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 563	19 665	43 728	7 677	37 499
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	333	13 309	34 198	0
Årets avskrivninger :	0	4 000	11 407	7 677	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	2021	2024	2010
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	10

	Alarmsutstyr	Brannalarm	Overvåkningsutstyr	TV- overvåk. Ventilasjonsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 290	17 360	18 625	153 375
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 290	17 360	18 625	153 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 290	17 360	18 625	153 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2000	2000	2003	2005
Antatt levetid i år :	5	5	5	10

Note 9 - Langsiktig fordring

Sameiet har en fordring mot Nuten borettslag, og en gjeld mot Real Prosjektutvikling AS. Fordringen var pr 31.12.2024 kr 1 006 228 høyere enn gjelden.

Det er gjort en nedskrivning av fordringen og gjelden. Det gir en kostnad på kr 1 006 228 i regnskapet for 2024. Dette er ikke en ettergivelse av fordring/gjeld, men en regnskapsmessig behandling på grunn av usikkerheten om Nuten borettslag blir bygget.

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	5 178 440	-615 682	5 794 122
Sum Egenkapital	5 178 440	-615 682	5 794 122

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandvika Fellesanlegg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sandvika Fellesanlegg

Styreleder	Oddrun Margrete Ræge (sign.)	23.05.2025
Styremedlem	Egil Kluge (sign.)	15.05.2025
Styremedlem	Christer Berge Hansen (sign.)	23.05.2025
Styremedlem	Geirulf Larsen (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Ove Tveit (sign.)	16.05.2025

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sandvika Fellesanlegg

Sameiet Sandvika Fellesanlegg ligger i Sandnes kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 993230650.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Oddrun Margrete Ræge

Styremedlem, Geirulf Larsen

Styremedlem, Egil Kluge

Styremedlem, Christer Berge Hansen

Styremedlem, Ove Tveit

Varamedlem, Håkon Auglend

Varamedlem, Antoinette De Gast

Varamedlem, Ingvar Nes

Varamedlem, Jan Erik Holmen

Varamedlem, Lars Juhani Ådnanes

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 9 styremøter hvor i alt 78 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har det vært avholdt 7 møter med advokat, inkl. rettsmøter i saken Sandvigå brl. mot Sfa.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

I mai ble Sfa, sammen med Bjørkåsen brl, Einerhållå brl, Granberget brl og Sandvikbakken brl saksøkt av Sandvigå brl. Borettslaget har sendt inn krav om jordskiftesak til Sør-Rogaland jordskifterett. Kravet gjelder fordeling av ansvar og kostnader av fellesareal, fellesområder og interne veier, som tidligere er forhandlet om uten å komme til enighet. Sandvigå 1 har bedt om at jordskifteretten foretar en ansvars- og kostnadsfordeling.

Det har fortsatt ikke lyktes styret å få tak i årsmøteprotokoller og styreprotokoller fra tidligere år i anledning saken.

Styret foretok høst 23 en grundig vurdering om det var økonomisk grunnlag for å starte opp med svømmehallen igjen januar 2024. I denne vurderingen var det tydelig at det ikke var økonomisk grunnlag for å åpne bassenget igjen. Høye strømpriser og lav etterspørsel er noe av forklaringen. Det har ikke lyktes styret å få tak i interessenter med tanke på å overta svømmehallen. Det er ingenting som tyder på at disse forhold har endret seg, så svømmehallen holdes fortsatt stengt.

Det er fortsatt tilstrømming av publikum utenfor Sfa's område, om å bruke trimrommet. Styret har jevnlig oppgradering av trimrommet, i form av nyinvesteringer/vedlikehold. Det er liten etterspørsel for squash spill, så hallen er lite i bruk.

Arbeidet med veien over squash hallen ble ferdigstillet sammen med squash hallen i 2023. Dette var et kostnadskrevenende arbeide, som Sfa forskutterte, da det var viktig at bygningsmassen ble ivaretatt. Kostnadene her er fortsatt ikke fordelt mellom partene.

I april 2024 tok noen seg tilrette på Sfa's eiendom, hvor de la fra seg nærmere 20 bildekk på felg på vår parkeringsplass nedenfor nr. 28, samt at det ble satt ut avfall på parkeringsplass overfor nr. 38. Dette ble ryddet opp i før 17. mai, ved at en person tilbød

seg å ta alle dekkene og avfallet med seg.

Huleika vår som står mellom nr. 26 og 28, mistet i juni en stor grei, som falt over bekken. Arborist, samt gartner hos Montasjelaget ryddet opp.

Sandvigå View A/S har fått alle formaliteter på plass, og de har fått bygget to hus i Sandvikbakken 25. De har kjøpt resterende tomt rundt eiendommen for kr. 500.000,- + avgifter.

Sandnes kommune har endret beregning for vannforbruk, ut fra størrelse på vannmåler, istedenfor faktisk bruk. Dette slo negativt ut for Sfa. Styret har tatt kontakt med kommunen med ønske om å se på dette på ny, med mulighet for mindre vannmåler, da bassenget ikke er i bruk.

HMS-arbeid:

Brannalarmsystemet i anlegget er fortsatt ikke helt oppe og går. Dette har dratt ut grunnet sykdom hos Sinus, samt leveringsproblemer av deler en trenger for å få anlegget opp å gå.

Det var brann i en leilighet i Sandvigå Brl sommer -23. Arbeidet med en samordning mtp varslingsplan har ikke kommet i gang, grunnet andre preserende saker. Men dette arbeidet må gjennomføres.

Det er hjertestarter i anlegget.

SG Safety AS (tidligere Stavanger Brannsikring) har årlig tilsyn i anlegget og sjekker brannslanger.

Vedlikehold:

Trimrommet: Det jobbes hele tiden med å se til at trimrommet er i orden. Nytt utstyr kjøpes inn ved behov.

Lekeplassen: Deler av gjerde må skiftes ut. Det bør investeres i nye lekeapparater.

Montasjelaget har klippet Sfa 's plener siste år.

Haga maskin har brøytet, saltet og sandet området etter behov.

Ansatte:

Sfa har en fast ansatt gjennom året, Sadija Gerina. I sommer hadde vi en ferievikar gjennom 5 uker. Sommerens vikar het Viljar Mork-Jansson

Annet:

Det er gjennomført flere kontroller med hvem som parkerer på våre parkeringsplasser, og det er flere som har fått både muntlig og skriftlig fjerningsvarsel gjennom året som har gått. Det er stort sett reagert raskt når varsel er mottatt.

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover

Det er satt et nøkternt budsjett med få eller ingen investeringer kommende år.

Styret ønsker å investere i lekeapparater til lekeplassen. Dette må sees på i sammenheng med SFA's økonomi.

Det må investeres i nye tredemøller til trimrommet.

Styret hadde plan om at ventilasjonsanlegg til kontor/trimrom skulle skiftes ut i 2023. Dette gikk ikke grunnet svak økonomi, og arbeidet er skjøvet ut i tid. Styret håper på bedre økonomi, slik at det blir mulig å skifte ut det gamle ventilasjonsanlegget.

Styret vil fortsette arbeidet med å få komplementert styremøteprotokoller og årsmøteprotokoller. Det er fortsatt en del protokoller som mangler.

Diverse forefallende arbeide, som å merke opp parkeringsplass nedenfor nr. 28, reparere gjerde til lekeplassen, samt asfaltere hull i asfalt på alle våre parkeringsplasser.

Styret i SFA vil fortsatt prøver å finne interessenter som kan overta driften av svømmehallen. Økonomisk må dette innebære at svømmehallen blir åpen som før for beboerne som er tilknyttet SFA og at svømmehallen i tillegg blir åpen for publikum. Interessenter kan være både offentlige og private aktører. Lykkes vi med dette, er det viktig at dette ikke innebærer noen økonomisk risiko for SFA, enn så lenge har vi ikke lyktes.

Det er endel arbeid som må gjøres om svømmehallen åpner:
Mursøyle må repareres
Badetrapper til basseng må skaffes
Garderober må oppgraderes, herunder avvik etter elsjekk.

Forsikringsavtale

Sameiet Sandvika Fellesanlegg er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 88094357.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato
------	------

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sandvika Fellesanlegg onsdag 04.06.2025. I møterom SFA.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

Vedtak:

Ove Tveit ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 4 seksjonseiere og 1 fullmakt representert.

Margrete Ræge (Sfa og Granberget) + fullmakt fra Egil Kluge (Sandvikbakken)
Geirulf Larsen (Bjørkåsen)
Antoinette de Gast (Einerhållå)
Ove Tveit (Sandvigå)

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble på styremøte 23.4.2025 besluttet å betale ut styrehonorar til styret. Styret fordeler selv beløpene. Det bemerkes at godtgjørelsen ikke må overstige det budsjetterte beløp.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 170 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Vedtak:

Valg av medlemmer gjennomføres på første styremøte, som da blir konstituerende møte, etter årsmøte.

Sandnes, 04.06.2025

Protokoll for Sameiet Sandvika Fellesanlegg

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Agnethe Kvinnsland (sign.)
Ove Tveit (sign.)

04.06.2025
04.06.2025

Nabolagsprofil

Sandvikbakken 40 - Nabolaget Sandvika/Aspervika - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sandvika Linje 26, 29	4 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	9 min 4.8 km
Stavanger Sola	25 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 19.4 km

Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	7 min 3.7 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	9 min 4.7 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	12 min 5.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min 3.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 4.2 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

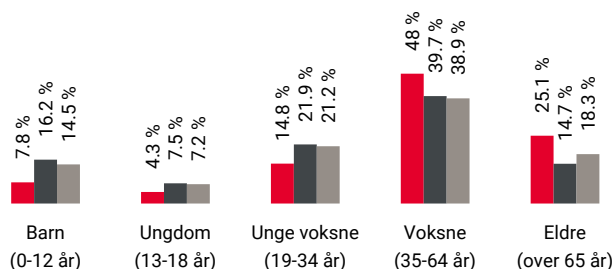
Veldig bra 81/100



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 (1-5 ... 54 barn	5 min 0.3 km
Espira Taremareby barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.4 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Aspervik PostNord	10 min 0.8 km
Spær Hana	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



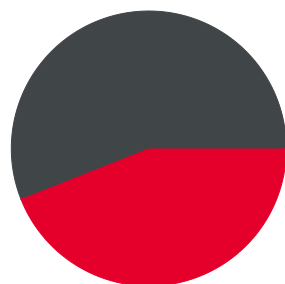
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

	Grevlingveien balløkke Ballspill	5 min	0.3 km
	Aspervika skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min	0.8 km
	City Gym Sandnes	6 min	
	Robust Trening Sandnes	8 min	

Boligmasse



44% enebolig
56% blokk

«God utsikt over fjorden.»

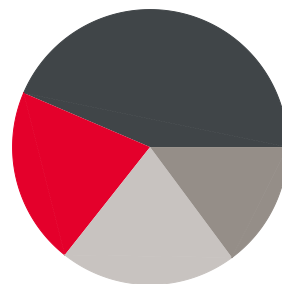
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Maxi Sandnes	7 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

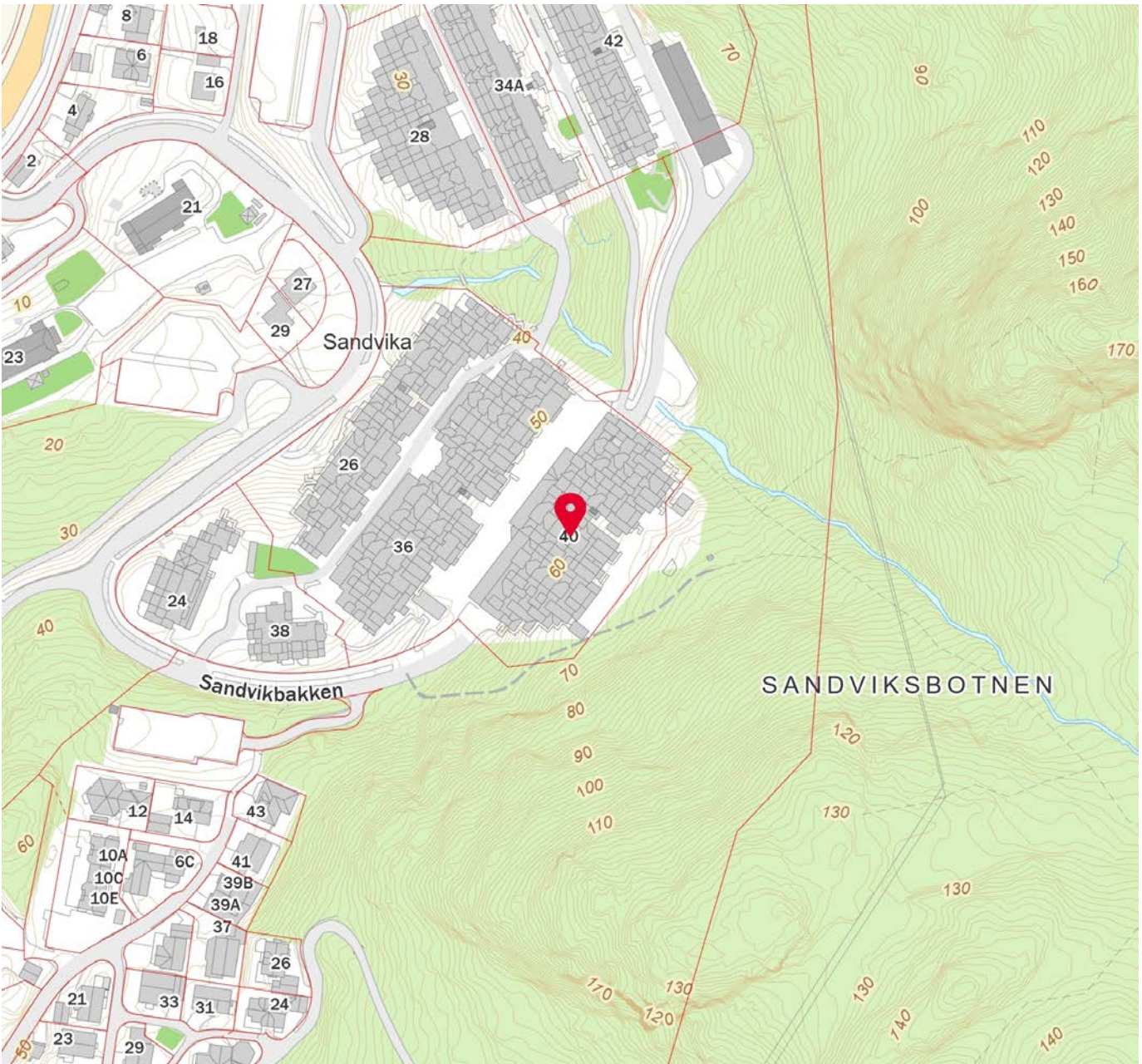
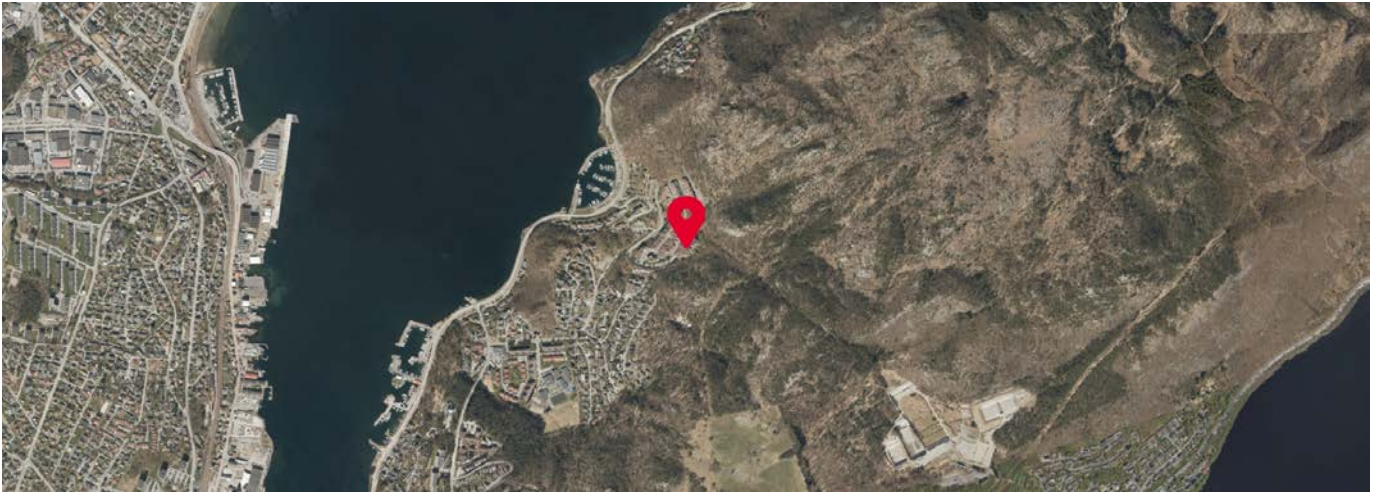


0% 55%

Sandvika/Aspervika
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

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





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 nettkrenkelseser
- 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. Les mer på 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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



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 40
4329 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge**Telefon:** 932 11 920
E-post: joveig.junge@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