



aktiv.

Sandvikbakken 26, leil 136, 4329 SANDNES

**Sandvika - Rålekker toppleilighet.
Gode solforhold og flott sjøutsikt.
Fra 1 juli reduseres fellesutgifter.
IN ordning.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 309 207,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 2 518 538,-
Felleskostn.: Kr 7 890,-
Selger: Alexandra Kirstin Irmtraud
Gjerdrum

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 69/76 kvm
Tomtstr.: 16146 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 550
Andelsnr.: 136
Oppdragsnr.: 1412250072

Rålekker toppleilighet. Gode solforhold og flott sjøutsikt. Fra 1 juli reduseres fellesutgifter.

Sandvikbakken 26 ligger flott til i landlige og maritime omgivelser på solsiden av Sandnes. Her bor man tilbaketrukket, men allikevel sentrumsnært. Sandnes sentrum ligger kun ca.5 minutter med bil fra boligen, og et godt kollektivtilbud gjør det enkelt for beboerne i Sandvikbakken å benytte seg av alle fasilitetene Sandnes sentrum kan by på.

Nå har du muligheten til å bli den heldige nye eieren av denne rålekre toppleiligheten. Enkel adkomst fra bakkeplan med parkering like ved. Det ene felleslånet som i dag ligger på leiligheten vil bli innfridd ved utgangen av juni 2025.

Det gjør at månedlige felleskostnader vil reduseres fra kr 7.890,- til kr 6.489,- 01.07.2025.

Resterende felleslån har IN ordning.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	95
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-e: 7 m² Innvendig bod i 4 etg.

6. etasje

BRA-i: 69 m² Entre, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

14 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16146 m²

Beliggenhet

Sandvikbakken 26 ligger flott til i landlige og maritime omgivelser på solsiden av Sandnes.

Her bor man tilbaketrukket, men allikevel sentrumsnært.

Sandnes sentrum ligger kun ca.5 minutter med bil fra boligen, og et godt kollektivtilbud gjør det enkelt for beboerne i Sandvikbakken å benytte seg av alle fasilitetene Sandnes sentrum kan by på. Dette er et barnevennlig område med lite trafikk og svært godt miljø for både store og små. Her har man gangavstand til barnehager, barneskole og matbutikk. I en travel hverdag er det meste lagt til rette for at man i Sandvikbakken skal kunne bruke fritiden sin best mulig.

Området byr på flere tur- og rekreasjonsområder like i nærheten, som bl.a Dalsnuten og Kubbetjørn. En spasertur unna kan man rusle ned til båthavnen i Sandvika og ta noen kast med fiskestangen rett ut i Gandsfjorden. På sommerstid er det fantastisk å ta seg

en sykkel tur bort til Holmavika badestrand. Dette er en aktiv, innholdsrik og givende plass å bo!

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Leiligheter og eneboliger

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bebyggelse.

Boligblokk som er oppført i betong.

Etasjeskiller i betong.

Yttervegger i betong/tre utvendig kledd med kledning/fasadeplater.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Vinduer og dører med isolerglass.

Takterrasse.

Innhold

6 etg.

Entre, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Innvendig bod i 4 etg.

Standard

Velkommen til Sandvikbakken 26, leil 136.

Leiligheten har en praktisk inngang fra bakkeplan med parkering like ved.

Leiligheten ble betydelig påkostet og modernisert i 2017.

Entre/gang har fliser på gulv med varmekabler samt garderobeskap for oppbevaring av klær og sko.

Vinkelstuen er lys og trivelig med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys.

Her er utgang romslig solrik terrasse med nydelig utsikt til Gandsfjorden.

Kjøkken ligger fint plassert i bakkant av stuerommet. Innredning er fra Ikea av type Kungsbacka. Her er godt med skap og benkeplass samt alle hvitevarer er integrert.

Lekker lys benkeplate og svart nedfeldt vask.

Lekker bad er innredet med vask i seksjon, wc og dusjhjørne. Fliser på gulv og i

dusjhjørne. Spotter i tak. God oppbevaringsplass i skuffer og skap under vask. Speil med belysning. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hovedsoverom har romslig skyvedørsgarderobe. Soverom 2 var opprinnelig en utvendig bod men godkjent bruksendring fra bod til soverom foreligger. Flott enstavs parkett på alle gulv foruten entre og bad. Vegger har rene malte flater med listefri utførelse. Spotter med dimmer i de fleste rom. Leiligheten har egen bod i 4 etg. Bygget ble malt i 2024. Bygget har heis. Beboerne kan fritt benytte seg av treningsrom og squash-hall. Velkommen til visning.

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.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong/takterrasse er antatt sannsynlig med papp, terrassebord er trolig skiftet i senere tid.

Ukjent alder på tekking. Papp er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.

Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

- Noe slitasje merker i glass kanter til rekkverket, klarering mellom skråtak og rekkverket åpning større en 10 cm er ikke barnasikret.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Påpekte forhold undersøkes nærmere, vurderes oppgradert.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe knirk/svikt/spenninger i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Glipper er i.i skjøtet parkett i stue og ved kjøkken.

Skjevhet registrert i gulv soverom som tidligere ble brukt som bod.

Anbefalte tiltak

Tilstand parkett må påregnes utbedret/oppgradert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Tilsynelatende noe lite vanntrykk i dusj.

Stoppekran er plassert i gang bak luke.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er i normal stand iht. alder.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 Bereder står i skap.

- Det registreres noe nedbøy i skapbunnen pga manglende understøttelse.

Anbefalte tiltak

- understøtte til bereder anbefales etablert.

Forhold som har fått TG3: INGEN

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

Leiligheten ble betydelig modernisert og påkostet i 2017.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox via Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.

Parkering

Praktisk parkering like ved inngangsparti.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87590630

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget

Megler gjør oppmerksom på at gul lampe over spisebord og bokhylle montert på vegg ikke følger salget

Energi**Oppvarming**

Elektrisk

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 200 000

Info kommunale avgifter

Betales via månedlige felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 682 165

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 728 661

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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

Betjening av andel fellesgjeld, felles forsikring, strøm i fellesareal, forretningsfører, vaktmester, kommunale avgifter samt andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 890

Andel Fellesgjeld

Kr 309 207

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.04.2025

Forkjøpsfrist

2025-04-23T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sandvigå 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

847182482

Andelsnummer

136

Om borettslaget

- 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.
- Vedrørende dyrehold, se husordensreglene.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Det er instrallert infrastruktur for el bil lading.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox via Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.
- Husordensregler med tilleggsinformasjon om dyrehold.

Styrets planer fremover

Vi jobber for at Sandvigå fortsatt skal være et godt sted å bo.

Vi jobber for å få kontroll på vedlikehold og med å holde kostnader nede, men ting koster

og alt blir dyrere. Det gjør det og for oss, men bygningsmassen må vedlikeholdes og vi jobber for å klare dette uten at vi i fremtiden må ta opp mer lån. Vi håper det skal la seg

gjøre å sette av noen midler i årene som kommer slik at vi har en buffer konto til ting som må gjøres, og til ting som bør gjøres.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 67140521337, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.09.2024: 5.23% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 26.09.2024: 2 666 539

Andel av saldo: 23 652

Første termin/første avdrag: 30.12.2006 (siste termin 30.06.2025)

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.

Lånummer: 67140521335, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.09.2024: 5.23% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 26.09.2024: 42 090 920

Andel av saldo: 356 261

Første termin: 30.12.2013 Første 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.

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Frist var 24.04.2025. kl 12.00. 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

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

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

På grunn av borettslagets spesielle bygningsstruktur, vil katter lett ta seg frem over takene og okkupere andres terrasser. Dersom kattene er til ulempe for andre bbeboere vil klager kunne føre til bortvisning 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 550 i Sandnes kommune. Andelsnr. 136 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

Ferdigattest for bygget foreligger datert 21.12.1990
Ferdigattest for endring av bod til soverom foreligger datert 22.12.2017

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten er regulert til bolig.
PlanId 202005
Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00
Delarealer
Areal 0 kvm
Bestemmelseomravn Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal 16147.46 kvm
Bestemmelseomravn Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal 9.3 kvm
Hensynsonenavn H530
Kpangitthensyn 530 - Hensyn friluftsliv
Areal 9.3 kvm
Hensynsonenavn H540_01
Kpangitthensyn 540 - Hensyn grønnsstruktur
Areal 16147.45 kvm
Hensynsonenavn H310_1

Kpfare 310 - Ras- og skredfare
Areal 759.89 kvm
Hensynsonenavn H320_1
Kpfare 320 - Flomfare
Areal 2507.81 kvm
Hensynsonenavn H220
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442
Areal 0.19 kvm
Omrnavn
Kparealformal 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)
Areal 16135.92 kvm
Omrnavn
Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse
Areal 2.02 kvm
Omrnavn
Kparealformal 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)
Areal 9.3 kvm
Omrnavn
Kparealformal 5100 - LNFR, nødv. tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgr.

PlanId 85312
Navn Bebyggelsesplan for Sandvika
Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 05/31/1989 00:00:00
Delarealer
Areal 45.01 kvm
Feltnavn
Regform 319 - Annen veigrunn
Areal 55.57 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 430 - Anlegg for lek
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 0.03 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
Areal 5236.81 kvm
Feltnavn

Regform 113 - Blokkbebyggelse

Areal 5.03 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 400 - Offentlig friområde

Areal 5090.34 kvm

Feltnavn

Regform 113 - Blokkbebyggelse

Areal 87.29 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 4304.62 kvm

Feltnavn

Regform 113 - Blokkbebyggelse

Areal 1322.8 kvm

Feltnavn

Regform 310 - Kjørevei

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

Etter avtale med selger

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 (Prisantydning)

309 207 (Andel av fellesgjeld)

2 509 207 (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)

2 518 538 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 526 438 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 529 238 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 0,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

30.04.2025



Stue



Store vindusflater i skyvedør ut til terrasse (ny 2012) gjør at du kan nyte sjøutsikten også fra stuen.



Stor lys og luftig vinkelstue. Bambus enstavs parkett og spotter i tak



Lyst og lekkert



Romslig spiseplass i bakkant av kjøkken

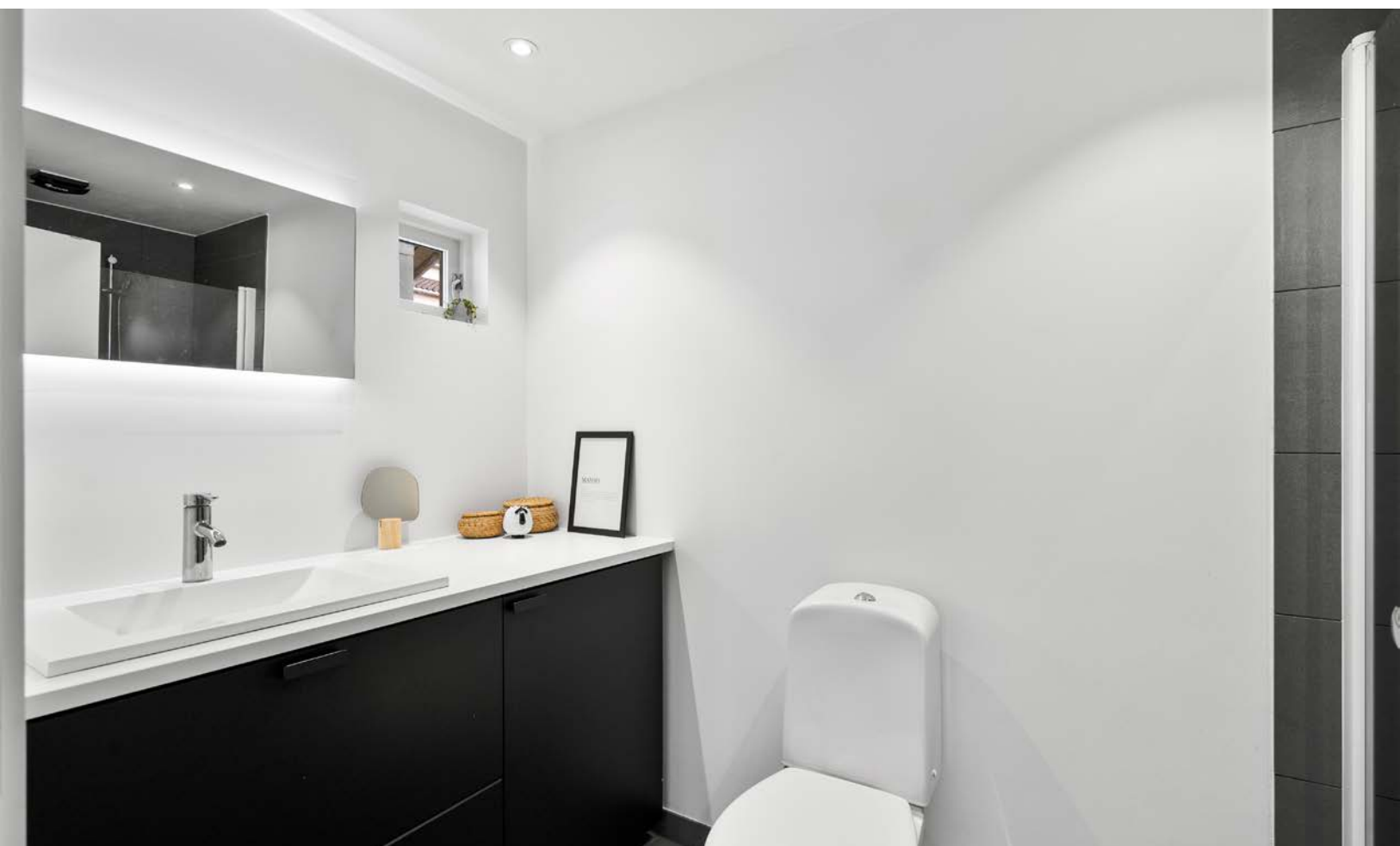


Her er godt med skap og benk plass. Alle hvitevarer er integrert.



Lekker Ikea kjøkken av type Kungsbacka fra 2017. Lys benkeplate og svart nedfeldt vask.

Lekker bad er innredet med vask i seksjon,
toalett og dusjhjørne. Speil med belysning.
Spotter i tak. God plass til oppbevaring i
skuffer og skap under vask.
Fliser på gulv og i dusjhjørne.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





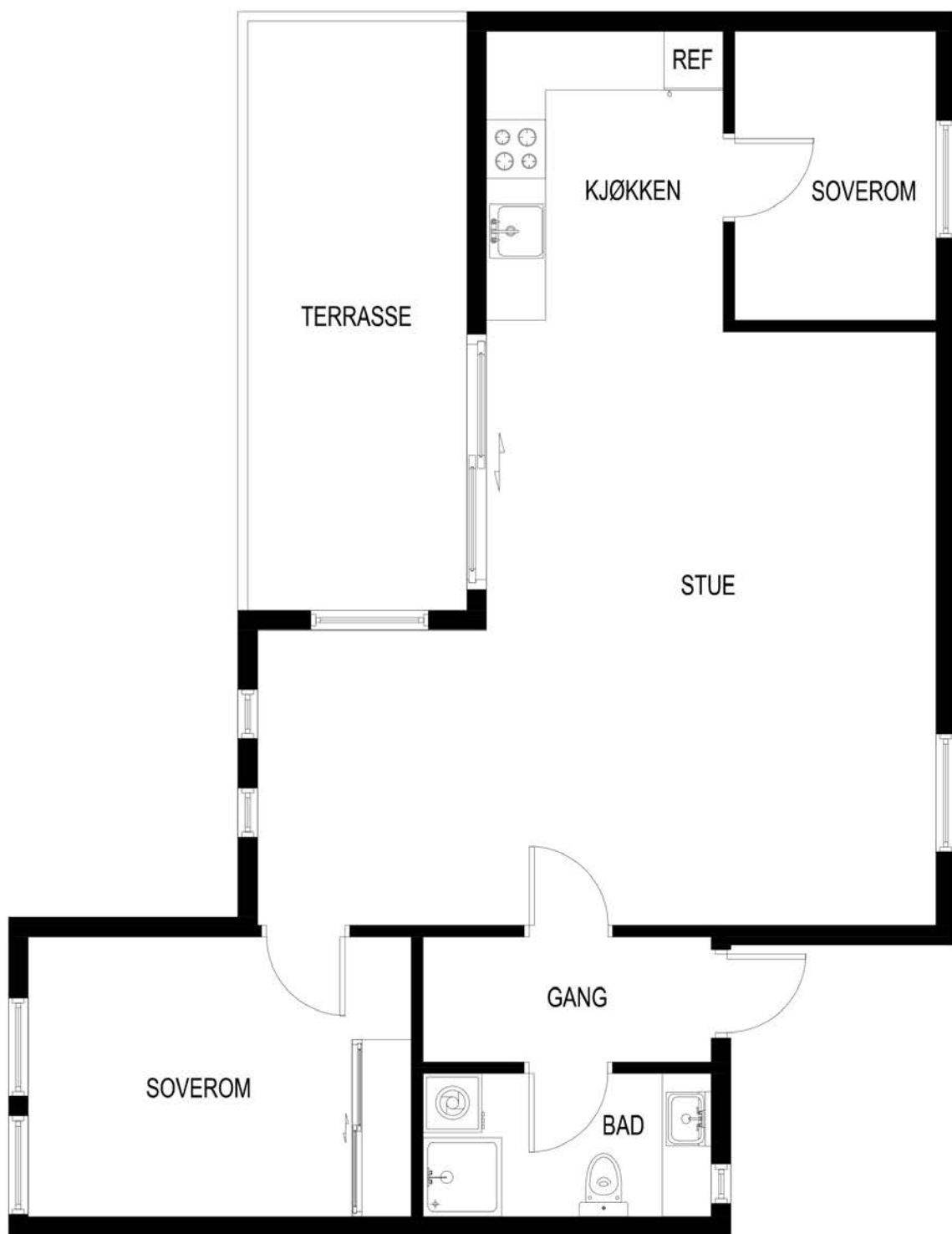
Hovedsoverom med garderobe for oppbevaring. Flott enstavs parkett og spotter i tak.



Soverom 2 har også flott enstavs parkett på gulv. Dette rommet var opprinnelig en utvendig bod men godkjent bruksendring fra bod til soverom foreligger.



Entre med gulvvarme er flisebelagt. Garderobeskap for oppbevaring av klær og sko.





Stor solrik terrasse



Fantastisk sjøutsikt fra terrasse.







Vedlegg

Sandvikbakken 26

4329 SANDNES

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1988

BRA: 76 m²

BRA-i: 69 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

1



GNR: 37 BNR: 550 ANR: 136 Walther Schoenmaker Schoenmaker walther@eiendom-consult.no Sandvikbakken 26
EIENDOM CONSULT JÆREN AS 48055432 4329 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30476>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong/takterrasse er antatt sannsynlig med papp, terrassebord er trolig skiftet i senere tid. Ukjent alder på tekking. Papp er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.
- Noe slitasje merker i glass kanter til rekkverket, klarering mellom skråtak og rekkverket åpning større en 10 cm er ikke barnasikret.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Påpekte forhold undersøkes nærmere, vurderes oppgradert.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i gulvet kan forekomme som følge av dette. Glipper er i i skjøtet parkett i stue og ved kjøkken. Skjevhet registrert i gulv soverom som tidligere ble brukt som bod.

Anbefalte tiltak

Tilstand parkett må påregnes utbedret/oppgradert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Tilsynelatende noe lite vanntrykk i dusj.

Stoppekran er plassert i gang bak luke.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er i normal stand iht. alder.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 Bereder står i skap.

- Det registreres noe nedbøy i skapbunnen pga manglende understøttelse.

Anbefalte tiltak

- understøtte til bereder anbefales etablert.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Loft sluke er blendet i regi av forrige eier, ukjent status.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må vurderes etablert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.4.2025

Rapportdato
30.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Alexandra Kirstin Irmtraud Gjerdrum**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker

Telefon: **48055432**

Firma: **EIENDOM CONSULT JÆREN AS**

Epost: **walther@eiendom-consult.no**

Eiendom Consult

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Bod på ca 7 m2 i 4.etasje og biloppstillingsplass til en bil ved felles parkeringsanlegg medfølger leiligheten.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler.

Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, er bygningen ikke vurdert med tilstandsgrader utvendig, kostnadene med dette vedlikeholdet vil i stor grad tilfalle borettslaget.

Tilstandsrapporten gjelder kun for leilighet, tilleggsenheter som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann og mellom enhetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandvikbakken 26, 4329 Sandnes**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	37	Bruksnr:	550	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	136	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1988 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hana i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Boligblokk som er oppført i betong.

Etasjeskiller i betong.

Yttervegger i betong/tre utvendig kledd med kledning/fasadeplater.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Vinduer og dører med isolerglass.

Takterrasse.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Listefri himling.

Oppvarming:

Elektrisk, varmekabler på badrom, og i entre/gang.

Sammendrag.

Leilighet er generelt i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Modernisert	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	76	69	7	0	14
Totalt m²	76	69	7	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	69	69	0	Entre/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, to soverom.	
Totalt m²	69	69	0		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

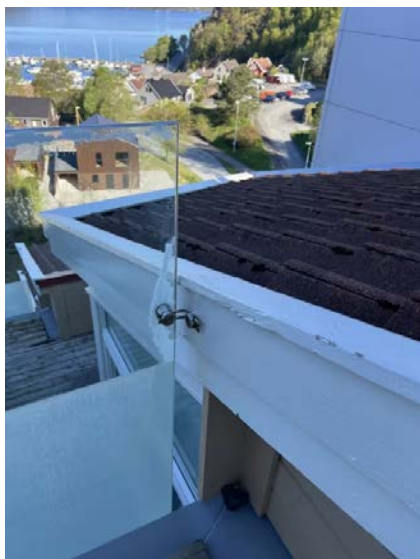
Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

Loft ikke tilgjengelig: arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse på balkong er trolig oppgradert i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkong/takterrasse er antatt sannsynlig med papp, terrassebord er trolig skiftet i senere tid. Ukjent alder på tekking. Papp er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. - Noe slitasje merker i glass kanter til rekkverket, klarering mellom skråtak og rekkverket åpning større en 10 cm er ikke barnasikret. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Påpekte forhold undersøkes nærmere, vurderes oppgradert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør og vinduer er i hovedsak skiftet i 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører i hovedsak fra 2012 (Nordan), normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er ingen adkomst til loftet. Loft sluke er blendet i regi av forrige eier, ukjent status. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må vurderes etablert.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stød støpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i gulvet kan forekomme som følge av dette. Glipper er i i skjøtet parkett i stue og ved kjøkken. Skjevhet registrert i gulv soverom som tidligere ble brukt som bod.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstand parkett må påregnes utbedret/oppgradert.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med svarte slette fronter og hvit benkeplate fra 2017 (IKEA), ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitassjer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Soverom er omgjort fra tidligere bod, ukjent om bruksendring foreligger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Tilsynelatende noe lite vanntrykk i dusj. Stoppekran er plassert i gang bak luke. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn/vedlikehold.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Det er gjennomført en el kontroll datert 06.10.23 av Rejlers Elsikkerhet AS (DLE - el tilsyn) uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Elektriske anlegget med varierende alder, ingen avvik registrert.

Tiltak: 22.12.17 Active Elektro AS_ el billader ved parkeringsplass, inkl. sluttkontroll.

Dokumentasjon på arbeid fremvist, for mer info konferer eier/(boligmappe

Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.10 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert i skap (servant i innredning)

Årstall

2017

Størrelse	
107	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2	
Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 Bereder står i skap. - Det registreres noe nedbøy i skapbunnen pga manglende understøttelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
- understøtte til bereder anbefales etablert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2025 etablert direkte avtrekk i vegg bad og kjøkken.. Montert av Figgjo ventilasjon, dokumentasjon/faktura foreligger, datert 18.04.25.	
Oppsummering av ventilasjon TG-1	
Bygningen har mekanisk periodisk avtrekk, på bad og kjøkken, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Servise avtale på vedlikehold, rens anbefales. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv med sokkel og malte overflater på vegg. Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2017.	



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fliser på gulv og vegg normale bruks-alderingsslitasje. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Nedsenket gulv i dusj.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er synlig i sluk. Slukrist er ikke sentrert over sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250072	

Selger 1 navn
Alexandra Kirstin Imtraud Gjerdrum

Gateadresse	
Sandvikbakken 26	

Poststed	Postnr
SANDNES	4329

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250072

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

I 2025 ble oppdaget et lite område med svart mugg i hjørnet i tak over dusjen. Dette området ble sanert av undertegnede ved rengjøring etter anvisning fra fagfolk. Årsaken antas å ha vært kondens.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I april 2025 ble de gamle dusjdørene erstattet med nye da en av de opprinnelige dørene knuste. Samtidig ble det utført ny fuging nederst i dusjen (egeninnsats). Videre ble det i mars 2025 installert ny baderomsvifte med automatisk fuktsensor og bevegelsessensor (egeninnsats etter råd fra faglært). Ventilasjon på badet (og kjøkkenet) ble utbedret av Figgjo ventilasjon i april 2025. Det ble ført to kanaler (1 fra badet, 1 fra kjøkkenet) ut i 2 stk kapper bak kjøkkenhette, godkjent av borettslagets styre.

Arbeid utført av

Figgjo ventilasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forrige eier utvidet kurs i forbindelse med installasjon av spotter i taket (Runestad Elektro, 2017). Nåværende eier utvidet kurs i forbindelse med muligheten til å lade elbil. Den ble tidligere ladet ved egen husvegg. Nå er det ladere for elbiler i garasjeanlegget, også ved egen parkeringsplass. Styret bestilte elektriker fra Lyse som fjernet elbil-lader på husveggen i 2022. I 2022 ble det installert ny infrastruktur for lading i garasjeanlegget og ved leilighetens parkeringsplass.

Arbeid utført av

Runestad Elektro

Filer

[Samsvarserklæring.pdf.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Offentlig tilsyn av elektrisk anlegg 04.10.23 av Det lokale eltilsyn (DLE) Det ble ikke avdekket feil og mangler som vil føre til vedtak om utbedring.

Filer

[Tilsyn av elektrisk anlegg.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbillader på parkeringsplassen (Smartly). Det er mulig å bestille abonnement for ladetjeneste.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget ny terrasse i 2020 (egeninnsats).

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

Beskrivelse

Tidligere loftsluke ble stengt i regi av tidligere eier. Ukjent status loft.

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 oppgjør oppdrag 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 oppgjør oppdrag 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: 1412250072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexandra Gjerdrum	303ec33abdd7d62c29b9b0 50ed9307740e40d453	25.04.2025 13:36:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250072

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 11.04.25 Side 1 av 3

Sandvig ³ 1 Borettslag	V ³ r ref.:	343/136
Sandvikbakken 26	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Alexandra Kristin Imtraud Gjerdum
Organisasjonsnr: 847 182 482	Andelsnr:	136

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 890

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A konto renter rehab.l ³ n	1 316
	Felleskostnader drift	3 463
	A konto avdrag rehab.l ³ n	957
	Sandvig ³ fellesanlegg	407
	A konto renter	23
	A konto avdrag	1 724

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.07.2025	Tot. utg. i kr.:	6 489
Felleskostnader:	A konto renter rehab.l ³ n		1 316
	Felleskostnader drift		3 809
	A konto avdrag rehab.l ³ n		957
	Sandvig ³ fellesanlegg		407
	A konto renter	(23,00 i j un. 25)	0
	A konto avdrag	(1.724,00 i j un. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	309 207	Gjeld siste ³ rsoppg.:	317 323
Klient ajourf. l ³ n:	50 662 846,11	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	41 926 004

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 67140521337, Nordea Bank ABP filial i NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.04.2025: 5,22% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 11.04.2025: 667 144

Andel av saldo: 5 288

Første termin/første avdrag: 30.12.2006 (siste termin 30.06.2025)

3 mndr Nibor + magin 0,95

Dette er et IN-l³ n, som gir andelseier mulighet til ³ betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i ³ ret. Kontakt Bate for mer informasjon.L³ nenummer: 67140521335, Nordea Bank ABP filial i NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.04.2025: 5,21% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 11.04.2025: 40 217 071

Andel av saldo: 303 919

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

3 mndr Nibor + magin 0,95

Dette er et IN-l³ n, som gir andelseier mulighet til ³ betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i ³ ret. Kontakt Bate for mer informasjon.

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ove Tveit

Adresse: Sandvikbakken 40

Postnr/-sted: 4329 SANDNES

Telefon: Mob.: 97520623

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 11.04.25 Side 2 av 3

Sandvig ³ 1 Borettslag	V ³ r ref.:	343/136
Sandvikbakken 26	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Alexandra Kristin Imtraud Gjerdrum
Organisasjonsnr: 847 182 482		

4: Nærskilte opplysninger

E-post: sandvigaa1@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.04.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	29 858	Gjeld:	317 323	Andre inntekter:	799
		Utgifter:	18 779		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	253 277
Andelsnr:	136	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1988
G³ rds/bruksnr: 37/550
Bygningstype: Terrasseblokk

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	6	Første innflytting:	08.07.1988	SS Bnr:	H0610
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
Systeml ³ s:	Ja	Antall rom:	2	BRA	61
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 11.04.25 Side 3 av 3

Sandvig ³ 1 Borettslag	V ³ r ref.:	343/136
Sandvikbakken 26	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Alexandra Kristin Imtraud Gjerdrum
Organisasjonsnr: 847 182 482		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Borettslaget består av 139 andeler.
- Borettslaget er tilknyttet Sandvika Fellesanlegg. Andelseiere betaler fast beløp til fellesanlegget hver m² ned.
- 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.
- Vedrørende dyrehold, se husordensreglene.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- 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.
- 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.

Vedtekter

f o r
Sandvigå Borettslag, org. nr. 847 182 482
tilknyttet
Bate Boligbyggelag

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

- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen 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 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.
- (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 så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 tvangsfullbyrdseslovens 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 besluttet 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 forretningsfører 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 mindretallsvern

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 besluttet 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.

PARKERINGSHALLER / 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.

BOSSHÅNDTERING /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
Inntekter				
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
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	284 052	273 402	319 480
Avskrivninger	6	52 269	49 492	0
Forretningsførerhonorar		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
Finansielle poster				
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
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		13 900	13 900
Opptjent egenkapital		21 587 335	17 442 286
Sum egenkapital	7	21 601 235	17 456 186
<u>Gjeld</u>			
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
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
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 pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag 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 67140521335	Nordea Bank ABP filial i Norge 67140521337
Lånenummer:		
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 avviklet.

© 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	Kristiansund	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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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-HGCIE-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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Informasjon fra styret

Om 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-Helén 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





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	37	Bruksnr	550	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	16147.46 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	9.3 kvm
Hensynsonenavn	H530
Kpangitthensyn	530 - Hensyn friluftsliv

Areal	9.3 kvm
Hensynsonenavn	H540_01
Kpangitt hensyn	540 - Hensyn grønnstruktur
Areal	16147.45 kvm
Hensynsonenavn	H310_1
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	759.89 kvm
Hensynsonenavn	H320_1
Kpfare	320 - Flomfare
Areal	2507.81 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	0.19 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)
Areal	16135.92 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	2.02 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)
Areal	9.3 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	5100 - LNFR, nødv. tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgr.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	85312
Navn	Bebyggelsesplan for Sandvika
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/31/1989 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_85312.pdf , Gjeldende bestemmelser_85112.pdf

Delarealer	
Areal	45.01 kvm
Feltnavn	
Regform	319 - Annen veigrunn
Areal	55.57 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	430 - Anlegg for lek

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	5236.81 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	5.03 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	5090.34 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	87.29 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	4304.62 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	1322.8 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sandvikbakken 26, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 37/550/0/0

Dato: 2025-04-11

Målestokk: 1:2,000

Planident: 85312

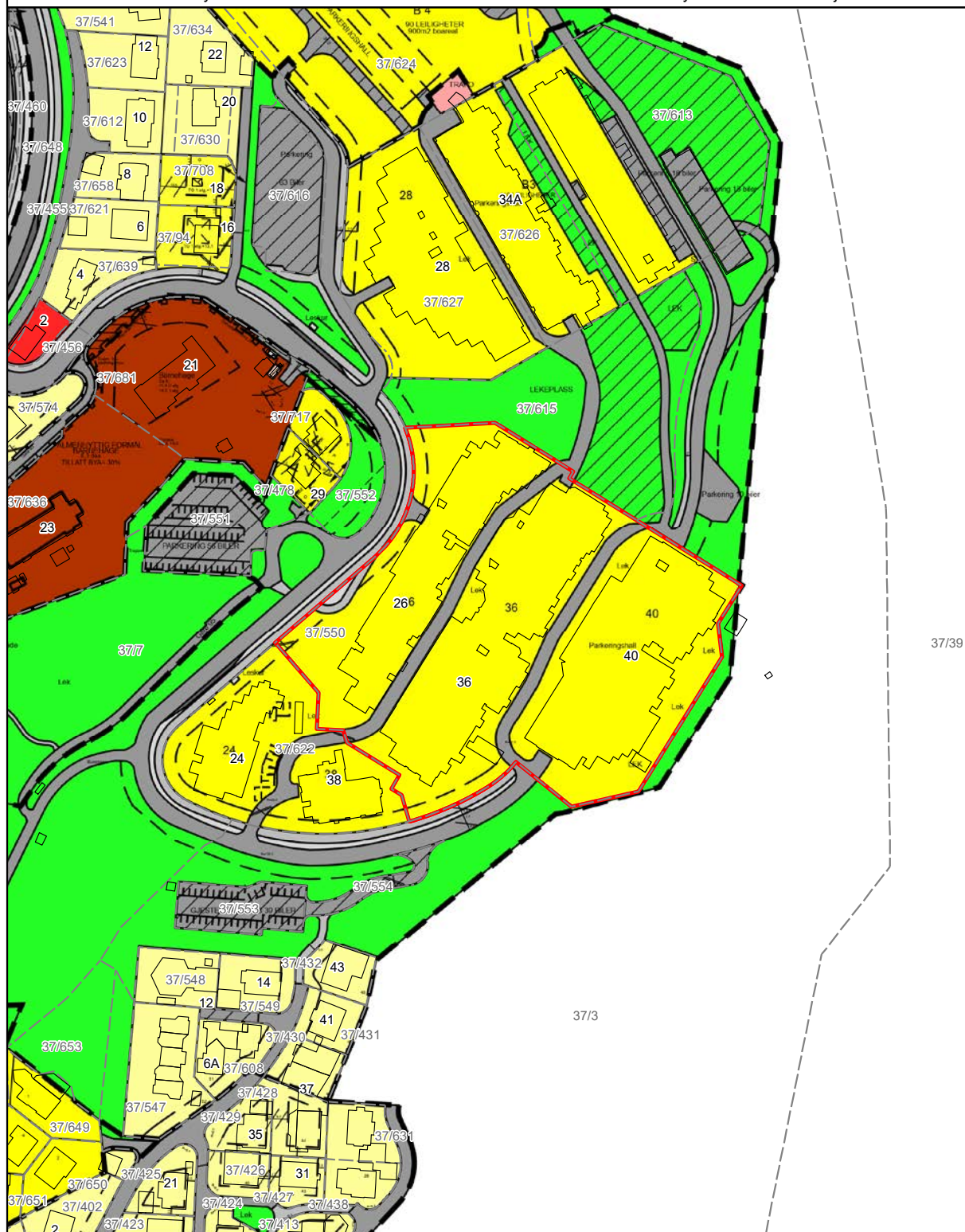
Ikrafttredelsesdato: 31.5.1989



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.



Nabolagsprofil

Sandvikbakken 26 - Nabolaget Sandvika/Aspervika - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sandvika Linje 26, 29	2 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min 4.5 km
Stavanger Sola	24 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 19 km

Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	6 min 3.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	8 min 4.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	11 min 5.1 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 3.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 3.8 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

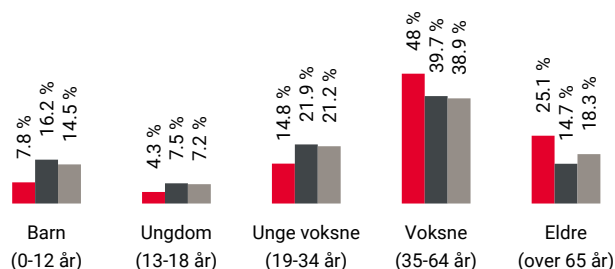
Veldig bra 81/100



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	2 min 0.2 km
Espira Taremareby barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 3.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Aspervik PostNord	9 min 0.8 km
Spar Hana	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



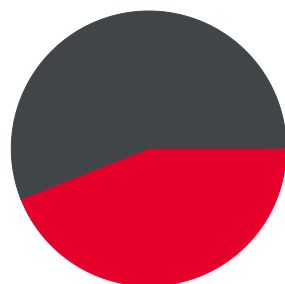
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Grevlingveien balløkke	4 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Aspervika skole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.7 km	
🚴	City Gym Sandnes	5 min	🚗
🚴	Robust Trening Sandnes	7 min	🚗

Boligmasse



■ 44% enebolig
■ 56% blokk

«God utsikt over fjorden.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxi Sandnes

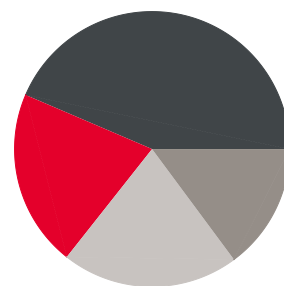
7 min 🚗



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



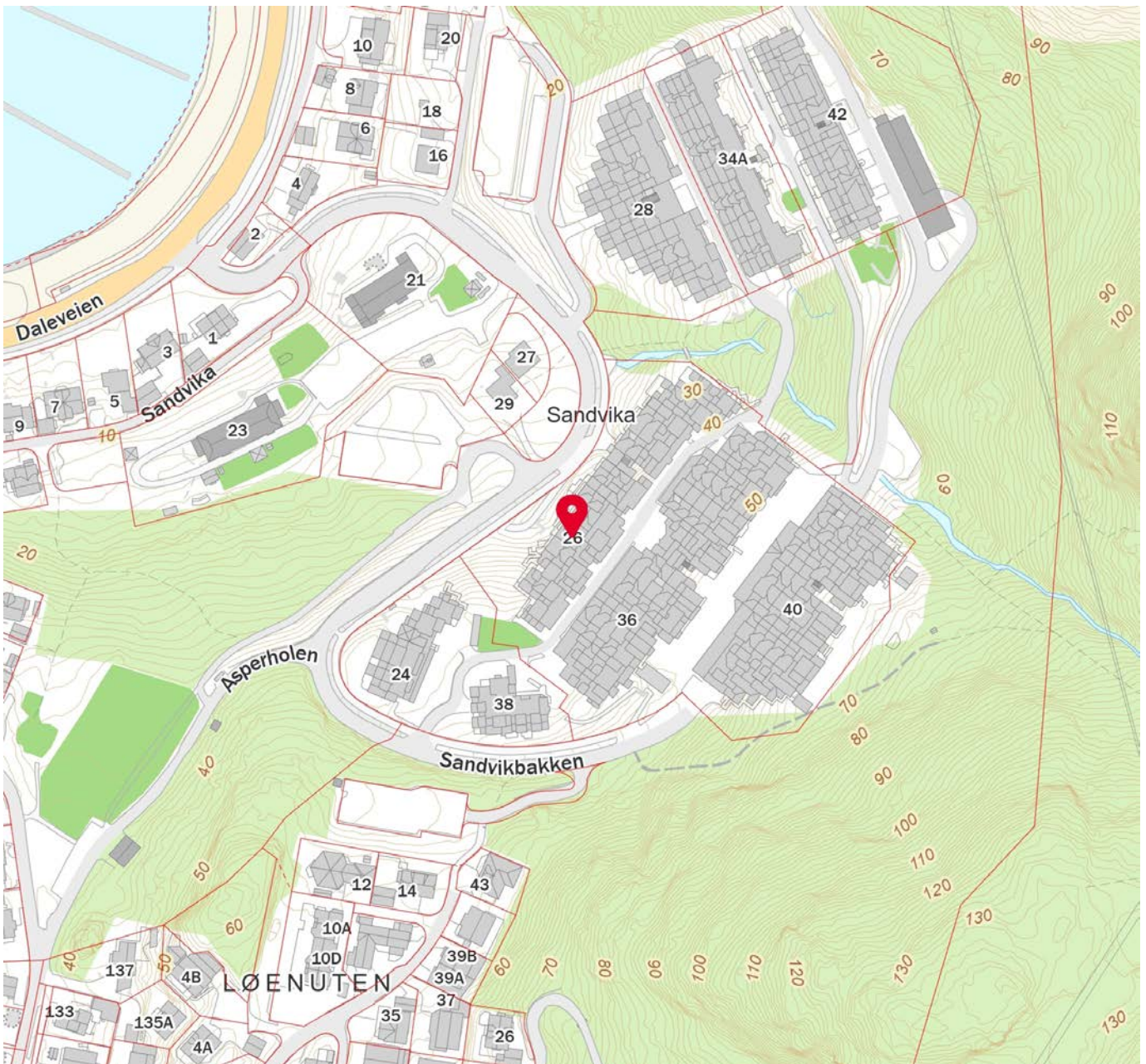
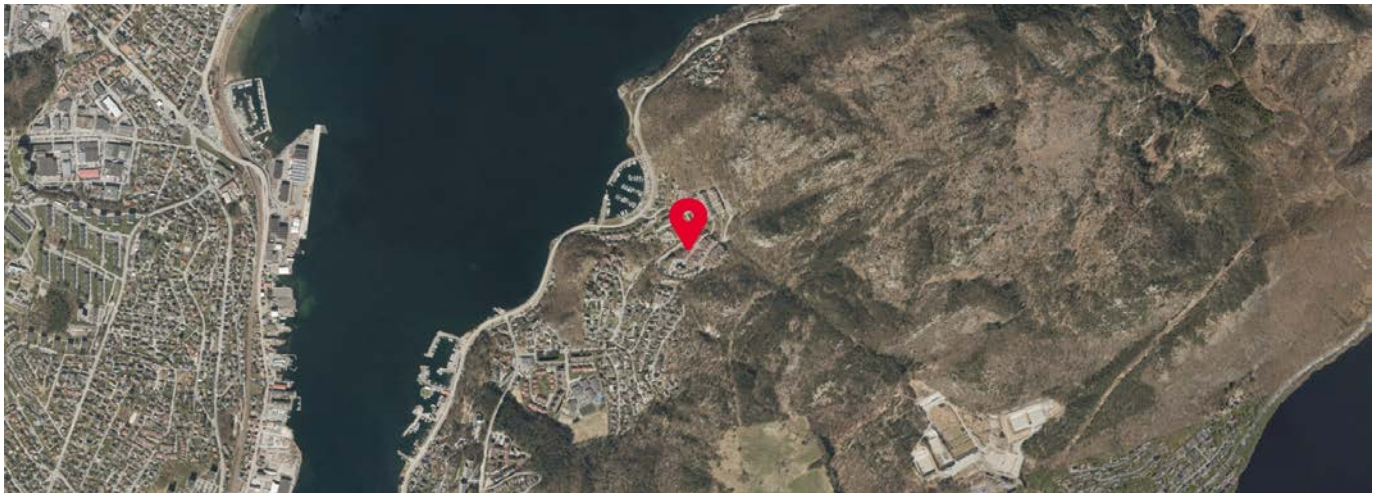
0%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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 26, leil 136
4329 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre