

**aktiv.**



Sandvikbakken 26, 4329 SANDNES

**Sandvika - Flott toppleilighet. Gode solforhold ettermiddag og kveld. Nydelig sjøutsikt. IN ordning på felleslån.**



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 2 290 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 307 315,-  
**Omkostn.:** Kr 9 371,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 606 686,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 916,-  
**Selger:** Marcin Michal Zoladkowski

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1988  
**BRA-i/BRA Total** 69/69 kvm  
**Tomtstr.:** 16146 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 37, bnr. 550  
**Andelsnr.:** 140  
**Oppdragsnr.:** 1412260058

# Sandvika - Flott toppleilighet. Gode solforhold ettermiddag og kveld. Nydelig sjøutsikt.

Sandvikbakken 26 ligger flott til i landlige og maritime omgivelser på Sandnes sin solside.

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.

Beboerne i Sandvikbakken 26 har også tilgang til treningsrom og squash hall som inngår i fellesutgiftene.

Leiligheten ligger i 6 etasje og har praktisk inngang fra bakkenivå. Her slipper du trapper og fellesganger.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	34
Egenerklæring .....	61
Ferdigattest .....	66
Grunnkart .....	67
Reguleringsplan .....	69
Bebyggelsesplan .....	70
Boligopplysninger .....	75
Vedtekter .....	77
Husordensregler .....	84
Innkalling til generalforsamling 2026 .....	89
Innkalling til generalforsamling 2025 .....	110
Protokoll .....	130
Vedtekter for Sameiet Fellesanlegg .....	133
Innkalling årsmøte Fellesanlegg .....	136
Protokoll Fellesanlegg .....	155
Diverse tegninger .....	158
Nabolagsprofil .....	161
Budskjema .....	170

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 8 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 69 kvm Entre, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom og treningsrom/kontor.

### TBA fordelt på etasje

6. etasje

8 kvm Balkong med utgang fra stuen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

16146 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

### Beliggenhet

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

Her bor man tilbaketrasket, 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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage like ved.

### **Skolekrets**

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum.

### **Bygningssakkyndig**

Walter Schoenmaker

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighet i boligblokk oppført i betong.

Yttervegger i betongelement og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Etasje skiller i betongdekke.

Saltak som er tekket med betong takstein.

Vinduer og dører med isolerglass.

Balkong medfølger

### **Standard**

Velkommen til Sanvikbakken 26 leilighet 140.

Leiligheten ligger i 6 etasje og har praktisk inngang fra bakkenivå. Her slipper du trapper og fellesganger.

En lys og trivelig leilighet med kjekk planløsning.

Romslig lys og luftig stue har utgang til solrik vestvendt terrasse med flott utsikt til Gandsfjorden.

Kjøkken ligger delvis skjermet fra stuerommet og har godt med skap og benkplate.

Nyere benkeplate og spileplater over benk.

Praktisk spiseplate i bakkant av kjøkken.

Hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe med speildører.

Bad er flisebelagt og innredet med nyere vask i seksjon, kar med dusj og vegghengt

toalett.

Det er eget vaskerom i leiligheten.

Vegger har malte overflater i tidsriktige farger samt stuen har spilevegg ut mot gangen.

Fliser på gulv i entre og vaskerom med gulvvarme.

Nyere laminat på gulv i stue, soverom og treningsrom/bod.

Leiligheten har varmepumpe montert i entre.

Velkommen til visning i et trivelig nabolag.

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:

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

- Det er avvik:

- Det er etablert luke men uten stige eller direkte adkomst til loftet. Luke er tildekket med isolasjon på loft samt lavhøyde av takkonstruksjonen anses loftet som en lukket konstruksjon, kontrollen er dermed begrenset. Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

Balkong/takterrasse i betong

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er påvist andre avvik:

- Balkong/takterrasse i betong er tildekket med en terrasse i impregnerte terrassebord, underlag er trolig tekking med papp. 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. Det er ikke registrert inspeksjonsluke i terrasse til rens/vedlikehold av avløp, terrasse plattning er tilsynelatende delt opp i 2 lemmer som må løftes ved vedlikehold Noe slitasje merker i glass kant til rekkverket. Klarering mellom skråtak og rekkverket lavere en 1 meter.

#### Innvendig/overflater

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat, fliser i entre/gang og på bad. Malte tapetserte overflater på vegg, malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vegg flater bak garderobeskap er ikke malt/behandlet. Enkelte gliper i laminat ved terskel, dørbblad mellom stue og gang mangler.

Tiltak:

- Påpekte forhold er av estetisk art, uten vesentlige konsekvenser forhold kan vurderes oppgradert/utbedret.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bom (luftlommer) i flis på gulvet i entre/gang mot ytterdør. Laminatgulv er montert i senere tid. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk i gulv kan forekomme som følge av dette. Målt høydeforskjell på ca. 0,8 -10 mm i stue.

Tiltak:

- Normal tilsyn, bom i flis entre/gang kan vurderes oppgradert.
- Andre tiltak:
- Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Tiltak:

- Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må vurderes etablert.
- Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

#### Innvendige dører

Innerdører i hovedsak skiftet i senere tid, generelt normale bruks-alderingsslitasje i overflater.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:
- Enkelte mindre hakk i overflate innerdør ved vaskerom. Det mangler dørbblad mellom gang og stue. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tiltak:

- Påregnelig normalt med noe justering over tid.

#### Våtrom/bad

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, samt taket er malt. Bad sannsynligvis fra byggeår oppgradert i overflater i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Mindre riss/glipper i silikonfuge i overgang badekar og vegg ved dusj. Fliser på gulv og vegg har vært malt over i senere tid, tilstand av overflater flis og fuger er begrenset synlig. Område bak badekar er ikke besiktet. Det mangler finpuss av toalett kasse i bunn, drenshull mangler.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
  - Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Silikonfuger i område dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Overflater gulv.

Det er målt ca. 12 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist. terskel på ca. 30 mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:
  - Flislagt gulv er malt over i senere tid, skruer hull etter tidligere stående toalett, indikerer at membran har vært punktert pga skruer hull. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Flislagt gulv under badekar er ikke behandlet/malt. Det registreres "bom" i gulvflis , luftlommer under flis som kan indikere mangelfull heft mot underlag.

- Tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt,

Membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ukjent alder, fliser på gulvet og vegg er sannsynlig montert i senere tid. Membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet /

overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Sluk under badekar er begrenset besiktet, grunnet tilkomst.

Sanitærutstyr og innredning

Nyere innredning servant, veghengt toalett dusj dør og dusjbatteriormale bruks-alderingsslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er etablert et inspeksjonshull men det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Andre tiltak:
  - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
  - Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Stue/kjøkken

Overflater og innredning

Bygningens kjøkkeninnredning med profilerte fronter i kirsebær og heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Bygningens kjøkkeninnredning ukjent alder genrelt i normal stand, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. Noe slitt bunnplate under vask. Noe lite vanntrykk fra krana, det tar lang tid før det kommer varmt vann. Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask. Det er ikke registrert komfyrvakt.
- Tiltak:
  - Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt underliggende etasje/nærliggende gulv. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Økt risiko for skjulte vannskader Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Vannrør i kobber plassert i hovedsak i kott vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannrør med varierende alder, vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen direkte synlige merknader, blandeventil bereder er ikke koblet direkte til avløp, det er ikke montert waterguard. Noe lite trykk på vann fra blandebatteriet på kjøkken Normal levetid for avløpsledninger av plast 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.

#### Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Normal levetid for avløpsledninger av plast 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.

#### Avløpsrør

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

#### Ventilasjon

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Lite kapasitet på avtrekk da den hindre avtrekk i himling pga skap og i vegg pga bereder. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det er ikke etablert til luftespalter i dører. Motor som drifter ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

#### Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det anbefales å utbedre påpekte forhold iht. avtrekk på vaskerom. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Det er like viktig å beregne tiluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendig luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

#### Varmtvannstank

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal monteres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget. Skjøteledning ved tilkobling.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Bereder må holdes under tilsyn som følge av påvist tilstand og oppnådd alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon. Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Forhold som har fått TG3:

#### Utvendig

##### Veggkonstruksjon

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Utvendig kledning med varierende alder, påregnelig med slitasje og noe nedbrytning

og tørke sprekker på de mest utsatte steder. Det er nedbrytning/råteskader i bunn av utvendig treverk og kledning/bygningsplater ved inngangsparti. Det mangler stedvis musebånd ved inngangsparti, deler av kledning yttervegg mot kjøkken er med heldekkende spikerslag (lekte på tvers) bak kledning som kan hindre tilstrekkelig utluftning. Ingen synlig flue netting i luftespalter ved rafte kasser.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten god lufting får ikke fukt tørke ut verken fra innsiden (diffusjon) eller utsiden (regnvann som blåser inn). Langvarig fuktbelastning kan føre til fuktskader med nedbrytning av materialer som f.eks. sopp eller råte i trevirke. Det er stedvis ikke påvist montert musebånd i nedkant av yttervegg. Forholdet anses som et avvik fra god byggeskikk og kan medføre økt risiko for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen, med påfølgende fare for skader på isolasjon og bygningsdeler. Lokale tiltak må påregnes for å skifte ut råteskader i bygningsplater, musebånd anbefales kontrollert. Kostnad for utvendig vedlikeholdsarbeid/borettslaget.

#### Vaskerom

##### Generell

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Vaskerom antatt fra byggeåret. Flis på gulv med sokkel tapetsert vegg. Mekanisk avtrekk. Utstyr: utslagsvask, bereder, stoppekran, vannmåler, og uttak for vaskemaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Merknader. Fliser er trolig montert oppe på opprinnelig vinylbelegg i senere tid. Det er etablert fall mot sluk men den anses ikke som tilstrekkelig. Tg.3 nedsenket gulv ved plassering av bereder, lav terskel i dør ved kott og dør mot gang under 25 mm, kan føre til at evt. lekkasje vann ikke ledes direkte til sluk men spredes ut mot tilstøtende rom. Vannmerke i bunn stender, ingen oppbrett av membran mot skillevegg. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Bom i flis lagt gulv. Lite kapasitet på avtrekk da den hindrer avtrekk i himling pga skap og i vegg pga bereder. Det er ikke etablert luftespalter i dører til bad. Sanitær innredning av eldre dato.

#### Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som

oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox via Lyse

### **Parkering**

Parkering på felles uteareal.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring, polisenummer SP7090371

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

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

### Informasjon om energiklasse

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

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 290 000

### Omkostninger kjøper

2 290 000 (Prisantydning)

---

307 315 (Andel av fellesgjeld)

---

2 597 315 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 371 (Omkostninger totalt)

18 271 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 071 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 606 686 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 615 586 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 618 386 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter betales via månedlige felleskostnader.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, strøm i fellesareal, felles bygningsforsikring, Sandvigå fellesanlegg, forretningsfører samt andre driftskostnader.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 916

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 307 315

#### **Fellesgjeld pr. dato**

09.04.2026

#### **Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 67140521335, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2026: 4.82% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 09.04.2026: 38 198 676

Andel av saldo: 307 315

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.

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 1 122

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1170

**Forkjøpsfrist**

Frist for å melde forkjøpsrett var 16.04.2026.

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Sandvigå 1 Borettslag

**Organisasjonsnummer**

847182482

**Andelsnummer**

140

**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.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS.
- Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld 4 ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.
- Vaktmestertjeneste.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Det er instrallert infrastruktur for el bil lading.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox via Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.
- Husordensregler med tilleggsinformasjon om dyrehold.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 67140521335, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 09.04.2026: 4.82% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 62  
Saldo per 09.04.2026: 38 198 676  
Andel av saldo: 307 315  
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. 140 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 foreligger datert 21.12.1990.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men  
de stemmer ikke med dagens bruk

Rombetegnelsen er iht dagens bruk som viser til 2 soverom,  
byggetegninger viser til at minste soverom er tegnet inn som  
bod, bruksendring foreligger ikke.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,  
herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet  
med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.12.1990.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

#### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i område 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  
Bestemmelseomrnavn Parkeringszone 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 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 Grønnstruktur  
Areal 16135.92 kvm  
Omrnavn  
Kparealformal Boligbebyggelse  
Areal 2.02 kvm  
Omrnavn  
Kparealformal Grønnstruktur  
Areal 9.3 kvm  
Omrnavn  
Kparealformal LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring

PlanId 85312  
Navn Bebyggelsesplan for Sandvika  
Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 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 400 - Offentlig friområde  
Areal 0 kvm  
Feltnavn  
Regform 430 - Anlegg for lek  
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

### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Mona Mork  
Eiendomsmegler MNEF  
[mona.mork@aktiv.no](mailto:mona.mork@aktiv.no)  
Tlf: 958 96 103

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

16.04.2026





Velkommen til Sandvikbakken 26 - presentert av Mona Mork, Aktiv Eiendom



Her kommer du inn i en moderne og romslig leilighet med åpen løsning og gjennomgående lune fargevalg.



Stuen er lys og luftig med store vinduer og utgang til balkong med flott utsikt.



Åpen stue med plass til romslig sofa og møblement.



Luftig rom med gode møbleringsmuligheter og flotte detaljer.



Naturlig plass til spisebord mellom stue og kjøkken. Sosial løsning mot kjøkken og stue.



Praktisk kjøkken som har rikelig med skap og benkeplass. Delvis skjermet men med en åpen følelse.



Rikelig med plass til klær i den romslige speilgarderoben.



Romslig soverom med plass til seng og garderobe. 2 store vinduer gir godt med lys inn og gir samtidig gode luftemuligheter.

Praktisk vaskerom med god plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom 2 (ikke godkjent) brukes som treningsrom og har en god størrelse.





Moderne mørk servant på skuffeseksjon med speil over.



Badet inneholder badekar, innredning og vegghengt toalett.



Lekker helfiset baderom i lyse, tidløse fliser.



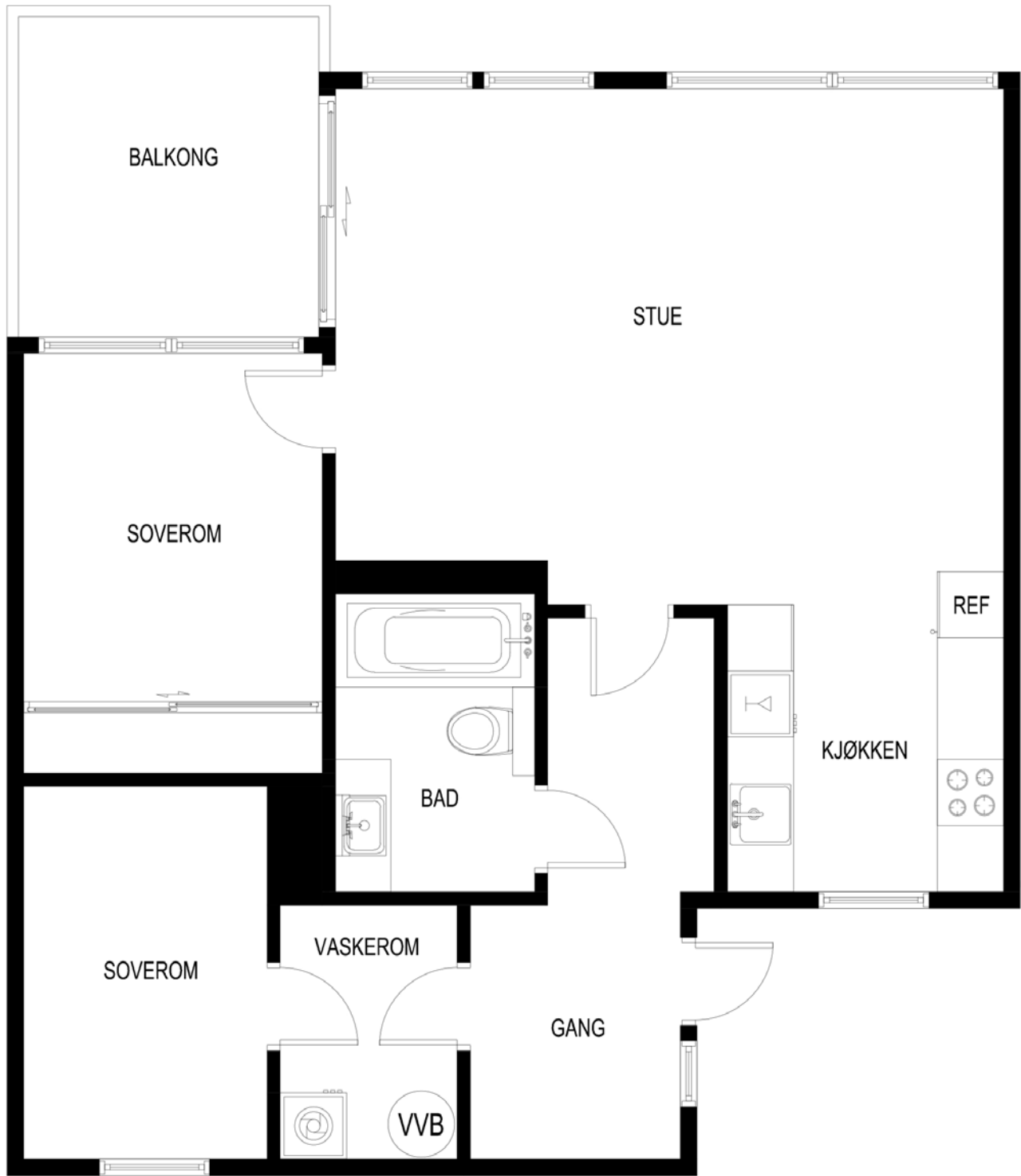
Romslig entrè med god plass til garderobeløsning.



Lys og innbydende gang med praktiske fliser på gulv.



Fin platting ved inngangen med plass til sittegruppe og beplantning - velkommen hjem!



Plantegning





Sjarmerende bebyggelse i skråning med flott utsikt over Gandsfjorden.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Leilighet



Sandvikbakken 26 , 4329 SANDNES



SANDNES kommune

# gnr. 37, bnr. 550

# Andelsnummer 140

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 11795-1067

Eiendomsverdi ref nr: VQ8719

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



**BORG TAKST AS**

**NITO**

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

## Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeplaner

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstands anmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.  
Påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstands anmerkninger på sikt.  
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

## Leilighet - Byggeår: 1988

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk oppført i betong.  
Yttervegger i betongelement og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.  
Etasje skiller i betongdekke.  
Saltak som er teknet med betong takstein.  
Vinduer og dører med isolerglass.  
Balkong medfølger

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat, flislagt gulv i entre/gang og gulv på våtrom.  
Innvendige vegger med tapetserte/malte overflater  
Himling i ferdig malte overflater.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra byggeåret.  
Flis på gulvet og vegg, taket er malt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, vegg hengt toalett, badekar m/dusj.  
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom fra byggeåret.  
Fliser på gulvet med sokkel, malte/tapetsert overflate på vegg og malt himling.  
Uttak oppvaskmaskin, utslagsvask, stoppekran m/vannmåler, bereder.  
Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, samt benkeplate i tre.  
Mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber, avløpsrør i plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon i våtrom og kjøkken.  
Varmtvannstanken er på ca 198 liter.  
Elektrisk anlegg fra byggeåret.  
Boligen har brannvarslere og brannslange på vaskerom.  
Varme: varmepumpe og elektrisk med panelovner.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.  
Bygningen er oppført med grunnmur i betong..  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen har røykvarslere og brannslange, det ble ikke registrert brannslukningsapparat.  
Ukjent status på Radon. Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et utsatt område.  
Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 12 stk. kart lag tilknyttet eiendommen som kan anbefales gjennomgått.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

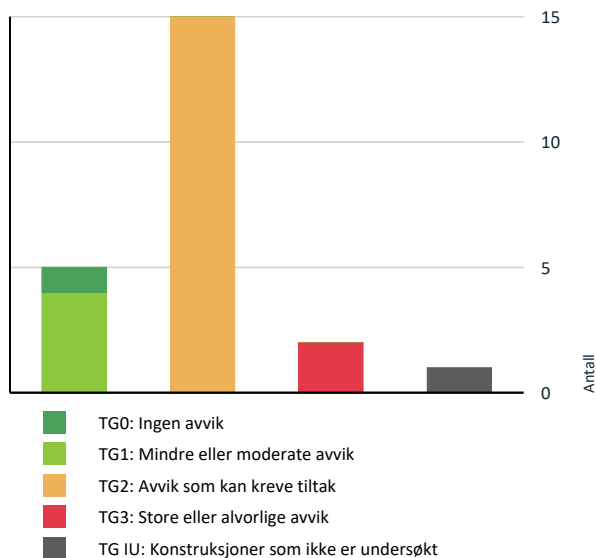
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rombetegnelsen er iht dagens bruk som viser til 2 soverom, byggetegninger viser til at minste soverom er tegnet inn som bod, ukjent om bruksendring foreligger.

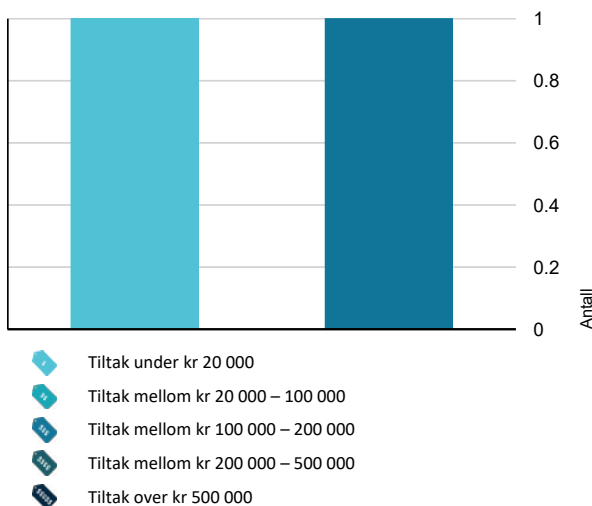
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse, drivhus i hagen er ikke vurdert. Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningsfaglige 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.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det er ikke opplyst om aktivitet etter tidligere skadedyr, om dette blir oppdaget anbefales det behandling for å unngå utvikling av potensielle skader.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1988

### Kommentar

Eiendomsverdi på nett

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 3 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig kledning med varierende alder, påregnelig med slitasje og noe nedbrytning og tørke sprekker på de mest utsatte steder. Det er nedbrytning/råteskader i bunn av utvendig treverk og kledning/bygningsplater ved inngangsparti. Det mangler stedvis musebånd ved inngangsparti, deler av kledning yttervegg mot kjøkken er med heldekkende spikerslag (lekte på tvers) bak kledning som kan hindre tilstrekkelig utluftning. Ingen synlig flue netting i luftespalter ved rafte kasser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Uten god lufting får ikke fukt tørke ut verken fra innsiden (diffusjon) eller utsiden (regnvann som blåser inn). Langvarig fuktbelastning kan føre til fuktskader med nedbrytning av materialer som f.eks. sopp eller råte i trevirke. Det er stedvis ikke påvist montert musebånd i nedkant av yttervegg. Forholdet anses som et avvik fra god byggeskikk og kan medføre økt risiko for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen, med påfølgende fare for skader på isolasjon og bygningsdeler. Lokale tiltak må påregnes for å skifte ut råteskader i bygningsplater, musebånd anbefales kontrollert.

Kostnad for utvendig vedlikeholdsarbeid/borettslaget

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er avvik:

Det er etablert luke men uten stige eller direkte adkomst til loftet. Luke er tildekket med isolasjon på loft samt lavhøyde av takkonstruksjonen anses loftet som en lukket konstruksjon, kontrollen er dermed begrenset. Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må vurderes etablert.

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

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.

Årstall: 2012      Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Dører er skiftet i senere tid, ytterdør fra 2015. Dører med varierende alder, normal slitasje påregnelig med normal bruks-alderings slitasjer og noe justering.

Årstall: 2015      Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong/takterrasse i betong

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:

Balkong/takterrasse i betong er tildekket med en terrasse i impregnerte terrassebord, underlag er trolig tekket med papp.

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 inpsisert. Det er ikke registrert inspeksjonsluke i terrasse til rens/vedlikehold av avløp, terrasse plattning er tilsynelatende delt opp i 2 lemmer som må løftes ved likehold

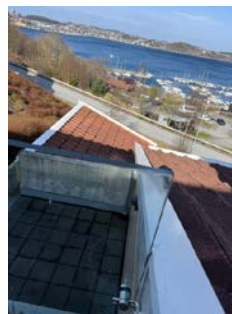
Noe slitasje merker i glass kant til rekkverket. Klarering mellom skråtak og rekkverket lavere en 1 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

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



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat, fliser i entre/gang og på bad. Malte tapetserte overflater på vegg, malt himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegg flater bak garderober er ikke malt/behandlet.

Enkelte gliper i laminat ved terskel, dørblad mellom stue og gang mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påpekte forhold er av estetisk art, uten vesentlige konsekvenser forhold kan vurderes oppgradert/utbedret.



Vegg flater bak skap er ikke malt/behandlet

# Tilstandsrapport



Enkelte gliper i laminat ved terskel.

## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom (luftlommer) i flis på gulvet i entre/gang mot ytterdør. Laminatgulv er montert i senere tid.

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

Noe knirk i gulv kan forekomme som følge av dette.

Målt høydeforskjell på ca. 0,8 -10 mm i stue.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal tilsyn, bom i flis entre/gang kan vurderes oppgradert.

## **TG 2** Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører i hovedsak skiftet i senere tid, generelt normale bruksalderingsslitasje i overflater.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Enkelte mindre hakk i overflate innerdør ved vaskerom.

Det mangler dørbblad mellom gang og stue.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig normalt med noe justering over tid.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Baderom er trolig fra byggeåret men oppgradert i deler av overflater og innredning i senere tid, trolig flislagt i senere tid mellom 1997-2010. Det bemerkes at dersom baderommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.



### ETASJE > BAD

## **TG 2** Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket er malt. Bad sannsynligvis fra byggeår oppgradert i overflater i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Mindre riss/glipper i silikonfuge i overgang badekar og vegg ved dusj. Fliser på gulv og vegg har vært malt over i senere tid, tilstand av overflater flis og fuger er begrenset synlig. Område bak badekar er ikke besikket. Det mangler finpuss av toalett kasse i bunn, drenehull mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Silikonfuger i område dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt ca.12 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist. terskel på ca. 30 mm

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Flislagt gulv er malt over i senere tid, skruer hull etter tidligere stående toalett, indikerer at membran har vært punktert pga skruer hull. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

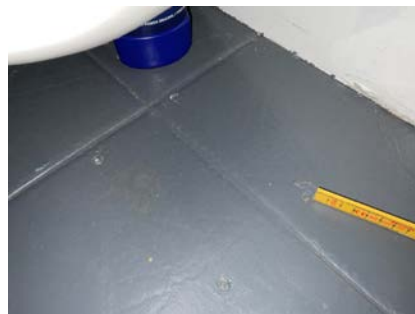
Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Flislagt gulv under badekar er ikke behandlet/malt. Det registreres "bom" i gulvflis , luftlommer under flis som kan indikere mangelfull heft mot underlag.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommens konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ukjent alder, fliser på gulvet og vegg er sannsynlig montert i senere tid.

Membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sluk under badekar er begrenset besikket, grunnet tilkomst.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Nyere innredning servant, vegghengt toalett dusj dør og dusjbatteriormale bruks-alderingsslitasjer.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er etablert et inspeksjonshull men det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsgug i anlegg.



## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Vaskerom antatt fra byggeåret.

Flis på gulv med sokkel tapetsert vegg.

Mekanisk avtrekk.

Utstyr: utslagsvask, bereder, stoppekran, vannmåler, og uttak for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Merknader.

Fliser er trolig montert oppe på opprinnelig vinylbelegg i senere tid.

Det er etablert fall mot sluk men den anses ikke som tilstrekkelig.

Tg.3 nedsenket gulv ved plassering av bereder, lav terskel i dør ved kott og dør mot gang under 25 mm, kan føre til at evt. lekkasje vann ikke ledes direkte til sluk men spredes ut mot tilstøtende rom. Vannmerke i bunn stender, ingen oppbrett av membran mot skillevegg.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Bom i flis lagt gulv.

Lite kapasitet på avtrekk da den hindrer avtrekk i himling pga skap og i vegg pga bereder.

Det er ikke etablert luftespalter i dører til bad.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

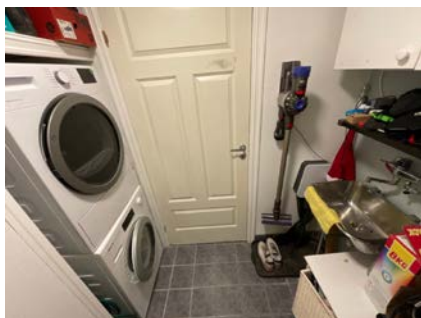
Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

Sanitær innredning av eldre dato.

# Tilstandsrapport



Vannmerke i bunn stender, ingen oppbrett av membran mot skillevegg



Utett overgang inn mot terskel dør til gang

## ETASJE > VASKEROM

### TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser Ingen registrert fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringdagen.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Bygningens kjøkkeninnredning med profilerte fronter i kirsebær og heltre benkeplate.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningens kjøkkeninnredning ukjent alder genrelt i normal stand, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. Noe slitt bunnplate under vask.

Noe lite vanntrykk fra krana, det tar lang tid før det kommer varmt vann. Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask. Det er ikke registrert komfyrvakt.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt underliggende etasje/nærliggende gulv. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Økt risiko for skjulte vannskader. Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.



# Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk fungerer ved enkel test.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør i kobber plassert i hovedsak i kott vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

Vannrør med varierende alder, vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Ingen direkte synlige merknader, blandeventil bereder er ikke koblet direkte til avløp, det er ikke montert waterguard.

Noe lite trykk på vann fra blandebatteriet på kjøkken

Normal levetid for avløpsledninger av plast 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.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Normal levetid for avløpsledninger av plast 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



## TG 2 Avløpsrør

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

## TG 2 Ventilasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Lite kapasitet på avtrekk da den hindre avtrekk i himling pga skap og i vegg pga bereder. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Det er ikke etablert til luftespalter i dører. Motor som drifter ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

### Konsekvens/tiltak

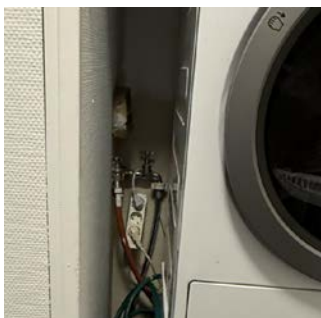
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å utbedre påpekte forhold iht. avtrekk på vaskerom.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

# Tilstandsrapport



vtrekk til tørketrommel



Ventil i himling

## ! TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe og elektrisk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

### Konsekvens/tiltak

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank

Årstall: 2000      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsbereidere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.

Skjøteledning ved tilkobling.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Bereder må holdes under tilsyn som følge av påvist tilstand og oppnådd alder.

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser

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

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

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1988**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

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

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

**Ja Skjøteledninger brukt på vaskerom, bereder mangler fast tilkobling.**

**Baderom mangler lys i himling, men har lys i speil over vask.**

## Generell kommentar

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

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

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, leilighet ligger i skrånet terreng, påregnelig med noe fall i terreng mot grunnmur. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen. Felles arealer ikke nærmere vurdert.

# Tilstandsrapport

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ukjent status på Radon.

Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et kupert område nær fjell.

Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 12 stk. kartlag tilknyttet eiendommen (vedlegg) som anbefales gjennomgått. NVE henviser blant annet til aktsomhets område for Radon med høy nivå, og rett utenfor et aktsomhets område for flom og rasfare.

Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

Ukjent status på Radon. Radon: det er ikke utført måling av radon i boligen. Konstruksjon er lukket og det kan derfor ikke verifiseres tilstand eller om radon sperre er etablert.

Boligen har røykvarsler og brannslange på vaskerom, antatt fra byggeåret, det ble ikke registrert brannslukningsapparat, alder på anlegg er ellers ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

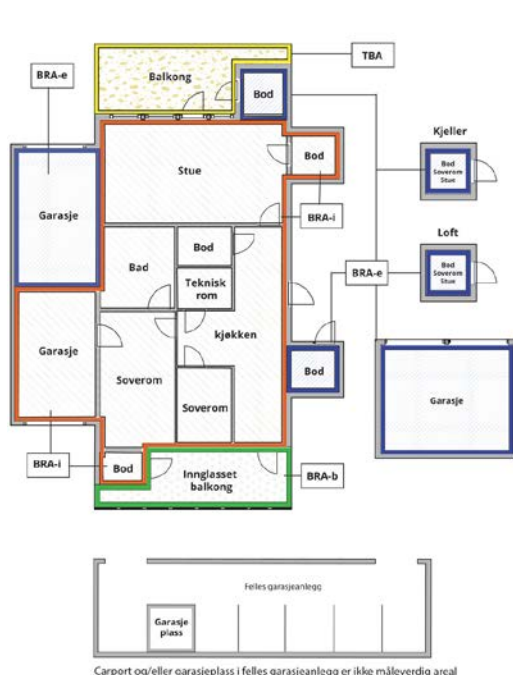
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69			69	8
<b>SUM</b>	<b>69</b>				<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Koffert loft, areal er ikke målbart.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Rombetegnelse er iht dagens bruk som viser til 2 soverom, byggetegninger viser til at minste soverom er tegnet inn som bod, ukjent om bruksendring foreligger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke opplyst om evt. tiltak eller avvik.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	69	0

### Kommentar

Leilighet

P-rom: Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Marcin Michal Zoladkowski	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	37	550		0	16146.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sandvikbakken 26

### Hjemmelshaver

Sandvigå 1 Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
847182482			Zoladkowski Marcin Michal

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

140

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligområde på Sandvika i Sandnes kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles tomt, felles garasjeanlegg .

### Tinglyste/andre forhold

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle borettslaget.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigatest oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		ikke fremv Oversendt fra megler. ist Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Marcin Michal Zoladkowski

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandvikbakken 26

4329 SANDNES

1108-37/550/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



når eg har kjøpt leilighet, vannpumpe fungerer ikke. Eg har kjøpt nytt pumpe og skiftet den.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** bytte  
pumpe

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** EI-Design

**Beskrivelse av arbeidet:** Rettelse etter I-nett  
tilsynrapport

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



# Sandnes kommune

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

BYGNINGSSJEFEN

Sandnes boligbyggelag  
Storgt. 22

4300 SANDNES

OH/emh-37/550

Jnr 90/2962


Sandnes, den 21.12.1990


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

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

Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent av bygningsrådet.

Det er tidligere utstedt midlertidig brukstillatelse.

  
Johannes Haaland  
bygningssjef

  
Olav Hølland  
avd.ing.

Kopi: Byggherre  
Ansvarshavende  
Brannsjefen  
Hana og Haugland  
Anmelder

Adresse:  
RÅDHUSET  
Jærveien 33  
4300 SANDNES

Postadresse:  
Postboks 583 Krossen  
4301 SANDNES

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

# Grunnkart

Adresse: Sandvikbakken 26, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 37/550/0/0

Dato: 2026-04-09

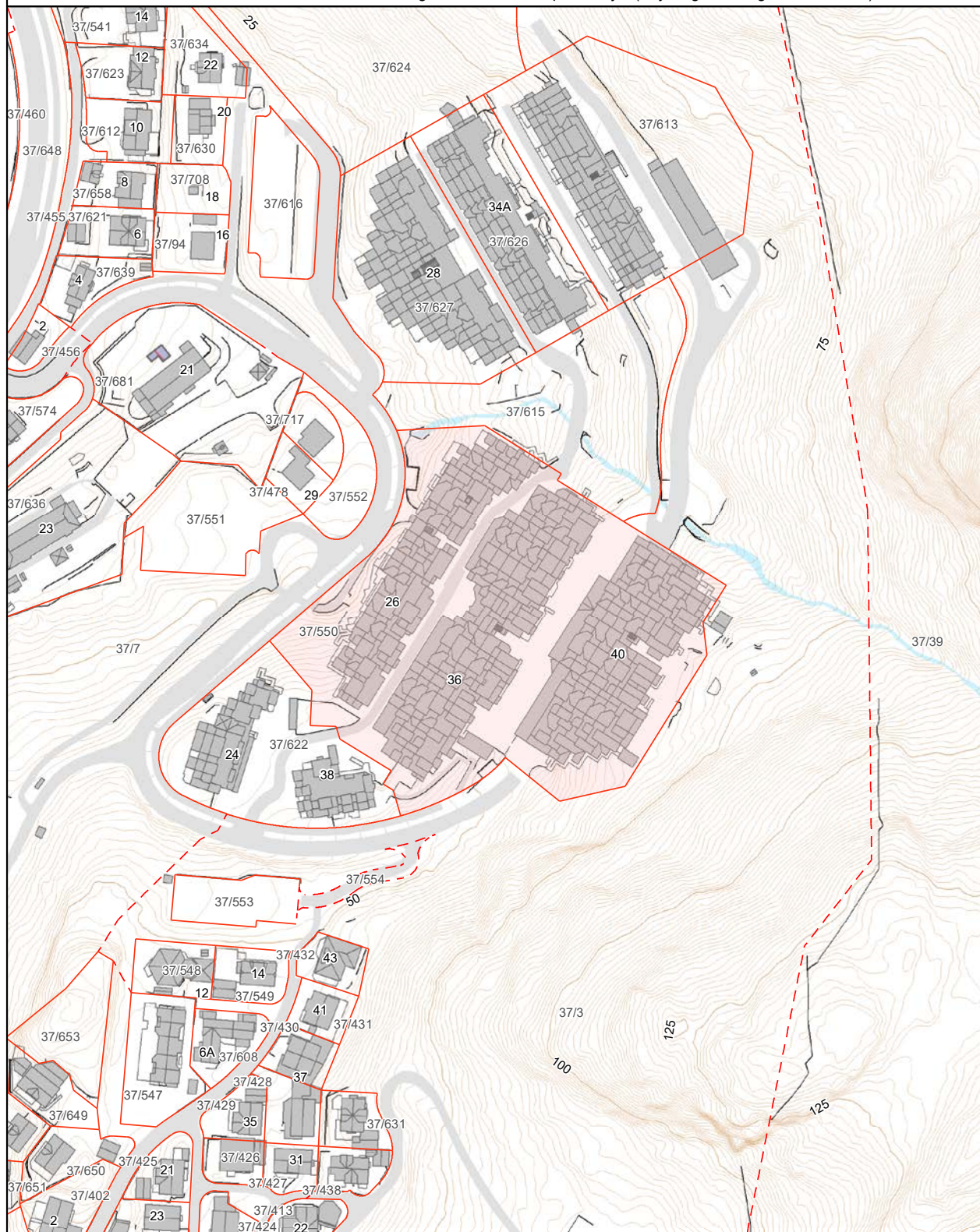
Målestokk: 1:2,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



# Grunnkart



Adresse: Sandvikbakken 26, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 37/550/0/0

Dato: 2026-04-09

Målestokk: 1:2,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS



## Bebyggelsesplan for Sandvika

---

Reguleringsbestemmelser

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

---

### § 1.

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

### § 2.

#### **Boligområde.**

a. Frittliggende eneboliger.

Største tillatte byggehøyde

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

Byplansjefen fastsetter endelig grunnmurshøyde.

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

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

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

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

Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling enn angitt på planen.

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsens tetthet skal være som vist på planen.

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

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

### **§ 3.**

#### **Friområder.**

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

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

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

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

### **§ 4.**

#### **Avkjørsler/siktforhold.**

Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier.

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

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

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

## § 5.

### **Støyskjerming.**

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

### **Endringer etter vedtak:**

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

## Endret regulering for Sandvika

---

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 85112

Saksnummer 198500097

---

#### § 1.

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

#### § 2.

##### Boligområde.

a. Frittliggende eneboliger.

Største tillatte byggehøyde

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

Byplansjefen fastsetter endelig grunnmurshøyde.

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

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

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

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

Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling enn angitt på planen.

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsens tetthet skal være som vist på planen.

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

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

### **§ 3.**

#### **Friområder.**

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

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

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

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

### **§ 4.**

#### **Avkjørsler/siktforhold.**

Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier.

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

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

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

### **§ 5.**

#### **Støyskjerming.**

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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 09.04.26 Side 1 av 2

Sandvigå 1 Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	343/140
Sandvikbakken 26	<b>Type:</b>	Borettslag
4329 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Marcin Michal Zoladkowski
<b>Organisasjonsnr:</b> 847 182 482	<b>Andelsnr:</b>	140

**1: Felleskostnader****Tot. innev. måned: 6 916**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A konto renter rehab.lån	1 170
	Felleskostnader drift	4 217
	A konto avdrag rehab.lån	1 122
	Sandvigå fellesanlegg	407

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	307 315	Gjeld siste årsoppg.:	310 689
Klient ajourf. lån:	47 763 754,58	Klient gj. s. årsoppg.:	38 898 976

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 67140521335, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2026: 4.82% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 09.04.2026: 38 198 676

Andel av saldo: 307 315

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

3 mndr Nibor + magin 0,95

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

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Ove Tveit

Adresse: Sandvikbakken 40

Postnr/-sted: 4329 SANDNES

Telefon: Mob.: 97520623

E-post: sandvigaa1@styretmitt.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 09.04.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>13 854</b>		
Felleskostnader:	13 854	Restanse:	13 854
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	24 935	Gjeld:	310 689	Andre inntekter:	908
		Utgifter:	16 575		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	226 601
Andelsnr:	140	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1988

Gårds/bruksnr: 37/550

Bygningstype: Terrasseblokk

**9: Forsikring**

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP7090371
--------------	--------------------	-----------	-----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Første innflytting:	08.07.1988	SSBnr:	H0606
---------------------	------------	--------	-------

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 09.04.26 Side 2 av 2

Sandvigå 1 Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	343/140
Sandvikbakken 26	<b>Type:</b>	Borettslag
4329 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Marcin Michal Zoladkowski
<b>Organisasjonsnr:</b> 847 182 482		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja	BRA	62
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate		

#### Fasiliteter:

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

## Vedtekter

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

Nye vedtekter gjelder fra 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).  
Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal fa utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2.2 Sameie i andel

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

### 2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste arene har hat til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

### 4. Borett og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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

## 4-2 Bruksoverlating

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Andelseier må ta alle kostnader i forbindelse med oppsett av varmepumpe og eventuelle følgeskader som kommer av dette.

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

- (1) Medfører andelseierens eller

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjør møtelederens stemme utstaket. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslaglovens § 3-2 andre ledd,
  - c) salg eller kjøp av fast eiendom,
  - d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

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

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for motet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvem

### 10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

# HUSORDENSREGLER FOR SANDVIGÅ BORETTSLAG

## INNLEDNING

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

## HEISBRUK

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

## HEISENE MÅ IKKE BRUKES VED BRANN.

## SØPPELROM

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

## TERRASSER

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

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

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

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

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

## DYREHOLD

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

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

## **GENERELLE RO- OG ORDENSREGLER:**

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

## **DAGLIG DRIFT SOM UTFØRES AV VAKTMESTEREN.**

- a) Renhold i korridorer, trapperom, fellesarealer o.l.
- b) Hovedinnganger og heiser rengjøres 1 gang pr. uke.  
Tilhørende vegger og dører kontrolleres/rengjøres samtidig.
- c) Trapperom pr. etasje med tilhørende dører, rekkverk, vegger o.a. 4. hver uke.
- d) Korridorer 4. hver uke, gjelder i hovedsak golv.  
  
Samtidig med renholdet foretas nødvendige kontroller av omgivelsene og utskifting av utgått belysning.
- e) I korridorene tillegges renholdet av vegger, listverk, dører og vinduer den enkelte leilighet. Hver etasje utarbeider en plan for fordeling av arbeidet.
- f) Vinduene i trapperom vaskes 1. gang pr. år.

**NB! Punkt e) er den enkeltes ansvar.**

## DUGNAD

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

## PARKERINGSHELLER / GARASJEANLEGG.

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

**BOSSHÅNDBTERING /BOSSROM.**

- a) Bosskontainerne settes ut og tas inn i overensstemmelse med avtalt tid med renovasjonsvesenet. (vaktmesteren)
- b) Renhold av bosskontainere og bossrom etter behov, dog skal det rengjøres slik at sjenerende lukt unngås. (vaktmesteren)
- c) Borettslaverne plikter å rette seg etter gjeldene ordensregler for bosshåndtering.
- d) Borettslaverne 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 2026

## **Innkalling til generalforsamling**

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Sandvigå 1 Borettslag.

### **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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](http://bate.no).

## **Torsdag 09.04.2026, kl. 19:00**

Fellesrommet

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsregnskapet for 2025

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Felles parkeringsplass sfa

#### 6 Sykkelskur

#### 7 Parkeringsplasser i fellesareal

#### 8 Valg

- 8.1 Valg av styremedlemmer for to år
- 8.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 8.3 Valg av valgkomité
- 8.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sandvigå 1 Borettslag

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

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

## 5. Felles parkeringsplass sfa

Bobiler, tilhengere, båthengere, campingvogner.

det bør være en begrensning på dette om hvor mange så kan stå parkert.

Når vi er totalt ca 242 leiligheter og hvis alle skal 1 bil, henger, campingvogn, og 1-2 biler hver så må det bygges parkeringshus.

Vi kjenner flere i forskjellige boligebyggelag rundt omkring i Rogaland og der er det ingen som har lov å parkere noe annet enn sine egne biler. alt av hengere og bobiler må på lagring. Nå har også vårt borettslag egen henger gjerne andre borettslagene har også det, så beboerne her trenger strengt tatt ikke selv.

**Forslag til vedtak:** Her er flere muligheter som kan gjøres :

Forbud mot å parkere bobiler og campingvogner og all type hengere i SFA. Henvis heller til eksterne parkeringsmuligheter

Eiere av bobiler og campingvogner og all type hengere må søke styret om midlertidig parkeringstillatelse i bestemte tidsrom x antall ganger i året

SFA setter av et avgrenset område til parkering av bobiler og campingvogner og all type hengere.

**Styrets innstilling:** Områdene det vises til ligger under SFA og det er de styrende organer i SFA som kan beslutte hva som kan parkeres hvor.

## 6. Sykkelskur

For ryddigere ganger, tryggere bo miljø for alle og ikke bruke av PMB sin dyrebare tid bør borettslaget investere i Sykkelskur for Sandvigå. Da slipper en faren ved å lade el sykler inne, rot og sperring for rømningsveier.

**Forslag til vedtak:** Sette sykkelskur opp mellom blokk 26 og 38 ovenfor lekeplassen. Og på tunet 36/40.

**Styrets innstilling:** Området mellom 26/36 som det vises til og som fremstår som "tilgjengelig" tilhører ikke Sandvigå 1 brl, men er delt mellom Sandvigå 1 Brl og Sandvikbakken Brl. Området definert som tun mellom blokk 36/40 tilhører pr i dag SFA. Sandvigå Brl stiller seg positiv til opprettelse av plass for sykler, og vil ta forslaget med til SFA.

## 7. Parkeringsplasser i fellesareal

Ser at hengeren til borettslaget står på parkeringen til en beboer som sikkert ikke har bil lengre, ser også at en bil til et styremedlem står på en kommunal leilighet sin parkering ( som ble spurt om et bytte i 2024/25 av en annen beboer pga plass men fikk nei/eller måtte ta kontakt med kommunen)

dette er ikke greit, når det er flere leiligheter år etter år som aldri har parkering i fellesareal.

**Forslag til vedtak:** Det burde lages en ordning at hvis du ikke bruker parkeringsplassen sin, så går den til en av di leilighetene som ikke har parkering i anlegget. Det er ca 128 i fellesareal anlegget og vi er 139 leiligheter totalt. De 11 som ikke har i anlegget bør stå på liste for å få i fellesareal anlegget når det blir ledig.

er det noen som da trenger å mer en 1 parkeringsplass så må dem stå på venteliste etter de 11 leilighetene som ikke har også bør det gå på ansiennitet og en rullering om hvor lenge evt.

**Styrets innstilling:** Hva den enkelte beboer velger å lagre på "sin" parkeringsplass er opp til den enkelte, så lenge formålet er å parkere et kjøretøy. Om denne ønsker å være uten et kjøretøy for kortere eller lengre tid er opp til den enkelte.  
Vanlig praksis siden 1988 er at andelseiere kan leie ut, bytte eller la andre disponere egen parkeringsplass etter avtale mellom partene. Styret kan ikke frata en andelseiers unike bruksrett på en parkeringsplass.

Styret anbefaler derfor at det stemmes nei til forslag til vedtak.

## 8. Valg

### 8.1 Valg av styremedlemmer for to år

Valgkomiteen innstiller Jan Erik Holmen og Sigbjørn Tårland til styremedlemmer for to år.

**Forslag til vedtak:** Jan Erik Holmen og Sigbjørn Tårland velges til styremedlemmer for to år.

### 8.2 Valg av varamedlemmer for ett år

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

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

### 8.3 Valg av valgkomité

### 8.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

**Forslag til vedtak:** Styreleder Ove Tveit velges som delegat til Bates generalforsamling.

## 343 Sandvigå 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		7 149 768	5 921 244	7 864 537
Innbetalt til felles lån - avdrag		3 677 437	5 147 923	0
Innbetalt til felles lån - renter		2 045 699	2 432 447	0
Leieinntekt lokaler		36 000	0	36 000
Innbetalt øremerkede midler		678 876	678 876	679 600
Lading el-bil		175 384	107 262	132 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 763 165</b>	<b>14 287 752</b>	<b>8 712 137</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	381 351	284 052	319 023
Avskrivninger	7	8 212 205	52 269	2 777
Forretningsførerhonorar		250 656	238 260	262 440
Tilleggstjenester forretningsfører		79 176	74 451	89 000
Revisjonshonorar	2	27 454	34 798	21 600
Vaktmestertjenester		533 183	387 462	259 200
Drift og vedlikehold	3	3 973 017	3 384 220	3 284 985
Forsikringer		1 189 807	958 672	1 643 860
Kommunale avgifter		1 855 294	1 839 530	2 226 000
Energi/strøm		368 060	356 267	384 000
Kontingent Boligbyggelag		48 650	41 700	48 650
Administrasjonskostnader	4, 5	247 188	201 685	176 900
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 166 040</b>	<b>7 853 365</b>	<b>8 718 435</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 402 875</b>	<b>6 434 387</b>	<b>-6 298</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		46 434	62 869	46 000
Kundeutbytte		94 761	68 096	100 000
Rentekostnader		2 029 478	2 420 304	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>1 888 283</b>	<b>2 289 338</b>	<b>-146 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>6</b>	<b>-5 291 158</b>	<b>4 145 048</b>	<b>139 702</b>

## 343 Sandvigå 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Tomter	7	784 333	784 333
Bygninger	7	112 307 250	112 307 250
Andre driftsmidler	7	1 030 690	9 544 232
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>114 122 273</b>	<b>122 635 815</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		318 820	112 994
Forskuddsbetalte kostnader		644 450	0
Andre fordringer		0	105 319
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		882 711	1 253 712
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 845 981</b>	<b>1 472 025</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 968 254</b>	<b>124 107 840</b>

## 343 Sandvigå 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Innskutt andelskapital		13 900	13 900
Opptjent egenkapital		16 296 177	21 587 335
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>16 310 077</b>	<b>21 601 235</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	9	38 898 987	41 926 015
IN ordning(individuell nedbetaling)	9	9 389 230	10 066 589
Borettsinnskudd		50 145 058	50 145 058
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>98 433 275</b>	<b>102 137 662</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 217	43 478
Leverandørgjeld		1 066 498	216 703
Påløpne renter		9 898	6 056
Annen kortsiktig gjeld		117 290	102 707
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 224 902</b>	<b>368 944</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 658 177</b>	<b>102 506 606</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 968 254</b>	<b>124 107 840</b>

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ove Tveit  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Holmen  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Sigbjørn Tårland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Grethe Helen Gjerde  
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 addrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	<b>Regnskap 2025</b>	<b>Regnskap 2024</b>
Styrehonorar	279 600	246 950
Arbeidsgiveravgift	47 126	35 102
Andre ytelser	54 625	2 000
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>381 351</b>	<b>284 052</b>

Borettslaget har hatt deltidsansatt på timer, men på grunn av stillingens størrelse har borettslaget ingen pensjonsforpliktelse.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	<b>Regnskap 2025</b>	<b>Regnskap 2024</b>
6360 Renhold	26 645	24 789
6500 Verktøy	0	16 087
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	0	3 496
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 579 008	2 176 438
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	980 885	899 885
6630 Vedlikehold uteområde	102 403	19 786
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	81 169	77 685
6740 Honorar konsulenttjenester	45 301	57 378
6780 Drifts- og serviceavtaler	146 520	98 733
6900 Elektronisk kommunikasjon	11 086	9 945
<b>Sum</b>	<b>3 973 017</b>	<b>3 384 220</b>

### Note 4 - Administrasjonskostnader

Det er bokført juridiske kostnader på kr 216 050 i 2025. Se note 5 for mer informasjon.

### Note 5 - Rettstvist

Sandvigå 1 Borettslag har en pågående juridisk sak mot Sameiet Sandvika Fellesanlegg knyttet til fordeling av kostnader, blant annet for serviceveien mellom blokk 26 og 36. Det antas at membranen under veien er såpass ødelagt at den sannsynligvis må erstattes. Dette er en kostnad som kommer i fremtiden.

Det er per i dag usikkert når saken vil bli avklart, og omfanget av Sandvigå 1 Borettslag sin kostnad er derfor ikke kjent.

**Note 6 - Disponible midler**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
<b>Resultat</b>	<b>-5 291 158</b>	<b>4 145 048</b>
Avdrag på lån	-3 704 387	-5 147 163
Tilbakeføring av avskrivning	8 212 205	52 269
Andre finansielle utbetalinger	301 337	220 337
<b>Endring disponible midler</b>	<b>-482 002</b>	<b>-729 509</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>1 845 981</b>	<b>1 472 025</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>1 224 902</b>	<b>368 944</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>621 079</b>	<b>1 103 081</b>

**Note 7 - 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	47 209	0	0	98 524
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	5 761 194	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 777	113 091 583	0	0
Årets avskrivninger :	0	16 662	0	0	0
Årets nedskrivninger :	0	0	0	5 761 194	0
Anskaffelsesår :	2019	2023	1989	1989	2015
Antatt levetid i år :	5	3			3

Andel i Sameiet Sandvika Fellesanlegg er skrevet ned til borettslaget sin andel av egenkapital kr 1 027 913. Svømmehallen som er dyrest å drifte, har vært stengt siden 2021. Bokført verdi av svømmehallen er derfor nedskrevet til 0.

### Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	13 900	0	13 900
Egenkapital	16 296 177	-5 291 158	21 587 335
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>16 310 077</b>	<b>-5 291 158</b>	<b>21 601 235</b>

### Note 9 - 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:	4.58 %	5.22 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041	30.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	71 025 027	55 000 000
Lånesaldo 01.01:	40 600 309	1 325 695
Avdrag i perioden:	1 701 332	1 325 695
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>38 898 977</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	29 414 995	0
Andelssaldo 01.01:	9 670 664	395 935
Innbetalt IN i perioden:	100 000	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	381 424	395 935
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>9 389 240</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>48 288 217</b>	<b>0</b>

**Pantstillelse**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 98 433 275 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 114 122 273. 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.)	19.03.2026
Styremedlem	Sigbjørn Tårland (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Kjell Olav Tostensen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Jan Erik Holmen (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Grethe Helen Gjerde (sign.)	18.03.2026



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

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	

Penneo Dokumentnøkkel: MZ4YG-PJXTV-GL1J0-M3F4Z-U8QD2-4ZHSP



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

#### 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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-19 14:36:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M24YG-PJXTV-GL1J0-M3F4Z-U8QD2-4ZHSP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Informasjon fra styret

### Om Sandvigå 1 Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Ove Tveit

Nestleder, Jan Erik Holmen

Styremedlem, Grethe Helen Gjerde

Styremedlem, Kjell Olav Tostensen

Styremedlem, Sigbjørn Tårland

Vaktmester, Per Morten Bretun

Varamedlem, Oddfinn Kleppa

Varamedlem, Lill W. Aarrestad

Varamedlem, Tor Magne Eiken

### Styrets arbeid i perioden

#### **Styremøter:**

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 11 styremøter og behandlet 76 saker i tillegg har det vært ca 50 saker under eventuelt..

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Økonomien blir fulgt nøye med på og vi kan ikke gjøre mer enn det vi har penger til, så det må prioriteres, men enkelte ting er vi nødt til å ta selv om det medfører kostnader som vi tenker er mye.

Det er alltid en del som skjer i et så stort borettslag og det kommer opp en del ting som ordnes på direkten. Vi har hatt noen forsikringssaker i år, men vært heldig på det området, for det har ikke vært så mange. Vi begynner å bli et gammelt borettslag, så vi må regne med at ting skjer. Kjedelig når det skjer, for det blir en del ekstra bekymring for det de angår. Ting kan ta tid, har vi erfart.

Ventilasjon; aktivitetsrom og kontorene ned i 5. etasje er blitt byttet.

Vasking og maling av blokk 36 ble igangsatt på våren og vi hadde et mål om å få malt hele blokken. Det fikk vi ikke gjort for vi måtte gå for en annen løsning enn bare å leie inn et selskap til å gjøre det på grunn av kostnader. Halve blokken ble malt og resten skal vi ta i år.

Det har vært ganske mye masing på Lyse for billaderne har ikke alltid virket og vi må mase på de for at det skal bli fikset. Det er ikke noe automatisk melding til Lyse om det ikke virker. Det har vært noe bedre i det siste heldigvis.

Fjerning av søppel som beboere setter fra seg rundt på området vårt har vi måtte få fjernet. Dette tar både tid og koster penger.

Forsikring har vi byttet i år fra Gjensidige til If. dette sparte vi litt over 300 000 kr på i året.

Waterguard har vi jobbet en del med, men det var en avtale som var knyttet opp mot

Gjensidige avtalen så vi undersøker noen andre firmaer nå.

Vannmåler ønsker vi å installere, men det har vært mye mer arbeid og dyrere enn det vi tenkte i utgangspunktet. Vi har ikke lagt det bort, men har ikke lyst å låne penger for å gjøre det.

Saker som involverer beboere på ulike områder.

Saken mot SFA har tatt en del tid og vi har hatt flere møter med advokaten vår og vært i Jordskifteretten. Saken går på kostnadsfordeling mellom borettslagene på fellesområdene og det er da noe uenighet om hva som er fellesområde og hva som er de forskjellige borettslagene sin egen eiendom og hva de bør dekke.

Trappehus i 40 og 36 er blitt malt og 26 står for tur. Det er ikke sikkert det blir gjort før til høsten igjen når det er tid for mer inne arbeid.

Vi har skiftet ut en del belysning til LED som skal spare oss for penger fremover.

Arbeidet med å skifte slukene i 36 er påbegynt men ikke ferdigstilt så det skal gjøres nå i mars er planen til det firmaet som vi har leid inn til jobben.

#### **Arrangementer:**

Det har vært avholdt 2 dugnader og oppmøtet har vært som forventet, ca 30, men ikke som ønskelig. det vi ikke får gjort på dugnader må vi leie folk til så møt på dugnad om du har mulighet.

#### **HMS-arbeid:**

Vi har hatt ikke hatt ulykker med personskader.

#### **Styrets planer fremover**

Styrets plan fremover er å prøve å få orden på etterslep av vedlikehold og klare å få en sterk nok økonomisk plattform slik at vi kan holde de intervallene på vedlikeholdet som er anbefalt fra fagfolk.

Målet er at Sandvigå skal være et attraktivt sted å bo med en forutsigbar økonomi. Kostnadene med å bo i et borettslag øker slik som det gjør ellers i samfunnet, eller kanskje noe mer for vi kjøper inn tjenester som folk som bor i privatboliger tar selv. Vi har ingen planer slik det er nå med noen store investeringer, men vi er et gammelt borettslag og det er ikke alt vi har kontroll på. Vedlikehold kan vi etterstrebe å ha kontroll på, men uforutsette hendelser kan skje. Vi fortsetter å jobbe fremover med å få felles brannvarsling, waterguard og vannmåler. Dette er dessverre kostnadsspørsmål selv om det er viktige ting som vi ønsker å prioritere.

Vi planlegger å ta en tur innom alle leilighetene for å prøve å få en tilstand på litt forskjell som skyvedører vinduer og i tillegg hjelpe til litt med å vise litt på gjenvinningsanlegget med skifting av bl.a filter om man trenger hjelp til det. Mange har boder som og må sjekkes om det er ting som trekker strøm fra felles strømmen og brannsikring.

#### **Forsikringsavtale**

Sandvigå 1 Borettslag har byttet til If forsikring avtalenummer SP0007090371

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sandvigå 1 borettslag, valgkomiteens innstilling 2026.

Vi går inn i en viktig periode, og komiteen ser behov for kontinuitet. Vi takker for velvilje fra kandidatene, og foreslår følgende :

Styremedlemmer 2år :

Jan Erik Holmen - gjenvalg

Sigbjørn Tårland - gjenvalg

Varamedlemmer 1 år:

Oddfinn Kleppa - gjenvalg

Lill Aarrestad - gjenvalg

Tor Magne Eiken - gjenvalg

På vegne av valgkomité

Svein Øksnevad

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2026

.....  
(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.

### **Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

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

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

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# 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
<b>Inntekter</b>				
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
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 287 752</b>	<b>13 659 396</b>	<b>8 289 634</b>
<b>Kostnader</b>				
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
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 853 365</b>	<b>6 805 644</b>	<b>7 919 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 434 387</b>	<b>6 853 752</b>	<b>370 274</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		62 869	70 890	60 000
Kundeutbytte		68 096	57 984	68 000
Rentekostnader		2 420 304	2 534 895	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>2 289 338</b>	<b>2 406 021</b>	<b>-128 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>4 145 048</b>	<b>4 447 731</b>	<b>498 274</b>

## 343 Sandvigå 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
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			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 635 815</b>	<b>122 908 421</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
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
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 472 025</b>	<b>2 384 539</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>124 107 840</b>	<b>125 292 960</b>

## 343 Sandvigå 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		13 900	13 900
Opptjent egenkapital		21 587 335	17 442 286
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>21 601 235</b>	<b>17 456 186</b>
<b>Gjeld</b>			
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
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>102 137 662</b>	<b>107 284 825</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>368 944</b>	<b>551 949</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>102 506 606</b>	<b>107 836 774</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>124 107 840</b>	<b>125 292 960</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ove Tveit  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Holmen  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Sigbjørn Tårland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Siv-Helèn Øksnevad Larsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjell Olav Tostensen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

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

### Anleggsmidler

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

### Bygninger

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

### Langsiktig gjeld

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

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

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

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

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
<b>Sum</b>	<b>3 384 220</b>	<b>3 211 053</b>

## 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
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
<b>Resultat</b>	<b>4 145 048</b>	<b>4 447 731</b>
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
<b>Endring disponible midler</b>	<b>-729 509</b>	<b>-326 497</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>1 472 025</b>	<b>2 384 539</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>368 944</b>	<b>551 949</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>1 103 081</b>	<b>1 832 590</b>

**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
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>21 601 235</b>	<b>4 145 049</b>	<b>17 456 186</b>

### 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
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>40 600 309</b>	<b>1 325 695</b>
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
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>9 670 664</b>	<b>395 935</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>50 270 973</b>	<b>1 721 630</b>

**Pantstillelse**

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

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

## Resultat og balanse med noter for Sandvigå 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Sandvigå 1 Borettslag

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



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Sandvigå 1 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: YA586-7V65M-HGCI-E-GJVL-573IC-1IQNG



## 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-05 20:39:57 UTC



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

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Informasjon fra styret

### Om Sandvigå 1 Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Ove Tveit

Nestleder, Jan Erik Holmen

Styremedlem, Siv-Helèn Øksnevad Larsen

Styremedlem, Kjell Olav Tostensen

Styremedlem, Sigbjørn Tårland

Vaktmester, Per Morten Bretun

Varamedlem, Morten André Larsen

Varamedlem, Grethe Helen Gjerde

Varamedlem, Tor Magne Eiken

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

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

Arrangementer:

Det har vært avholdt 2 dugnader

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Vasket og malt blokk 26
  - Fått lys i fjellhallene
  - Tatt en del nødvendig vedlikehold, bl.a byttet noe kledning og noen vinduer,
  - Fulgt opp en del forsikringssaker
  
  - Skifte stengekraner og hengt opp skilt alle plasser de finnes
  
  - Sjekket og spyle bunnledningene
  
  - Skiftet kloakkrør i fjellhallen 40
  
  - Lagt dempere trapper
  
  - Malt opp skillene mellom parkeringsplassene
  
  - Kjøpt sopemaskin
  - Vært i en del møter med advokat og og Jordskifteretten angående uenigheten mellom SFA og Sandvigå og fordeling av vedlikehold og kostnader
- HMS-arbeid:
- Vi har ikke hatt skader på folk, men det har vært brann i en leilighet som heldigvis

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

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

## Styrets planer fremover

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

Det som er planen for 2025 er

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

## Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

## Innstilling fra valgkomiteen

Valg av styreleder for 2 år;

Ove Tveit, blokk 40

Valg av styremedlemmer for 2 år;

Kjell Olav Tostensen, blokk 36

Grethe Helen Gjerde, blokk 40

Valg av varamedlemmer for 1 år;

Lill Aarrestad, blokk 26

Oddfinn Kleppa, blokk 36

Tor Magne Eiken, blokk 40

## FULLMAKT

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

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

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2025

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

**Vedtak:**

Svein Øksnevad ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

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

Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

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

## **5. Valg av styreleder og styre**

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

Valgkomiteen innstiller Ove Tveit til styreleder for 2 år.

#### **Vedtak:**

Ove Tveit ble valgt til leder for 2 år.

### **5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

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

#### **Vedtak:**

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

### **5.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år**

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

#### **Vedtak:**

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

### **5.4 Valg av valgkomité**

Valg av valgkomite på generalforsamlingen.

#### **Vedtak:**

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

### **5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**

#### **Vedtak:**

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

#### **Etter dette består styret av:**

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

Sandnes, 24.03.2025.

## Protokoll for Sandvigå 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

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

26.03.2025  
25.03.2025

## Vedtekter for Sameiet Sandvika Fellesanlegg

### § 1 Navn.

Sameiets navn «Sameiet Sandvika Fellesanlegg».

### § 2 Formål.

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

### § 3 Forretningskontor.

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

### § 4 Sameiere.

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

### § 5 Styret.

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

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

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

Reguleringen skjer ved loddtrekning.

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

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

Det skal holdes minst 2 styremøter pr. år.

#### § 6 Regnskap

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

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

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

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

#### § 7 Årsmøte.

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

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

### § 8 Adgang.

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

Besøkende til andelseierne har ikke gratis adgang.

### § 9 Vedtekter.

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

### § 10 Lov om sameige.

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

Sandnes den 04.03.1988 Stiftelse vedtekter

Revidert årsmøte 28.04.1999

Revidert årsmøte 25.04.2000

Revidert årsmøte 23.04.2001

Revidert årsmøte 25.03.2015

Revidert årsmøte 12.04.2016

Revidert årsmøte 28.04.2020

# **Sameiet Sandvika**

## **Fellesanlegg**



Innkalling til årsmøte 2025

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sandvika Fellesanlegg.

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

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

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

**Onsdag 04.06.2025, kl. 18:00**

Møterom SFA

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

### 2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

Styret

Sameiet Sandvika Fellesanlegg

## **2. Årsregnskapet for 2024**

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

De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

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

*Det bemerkes at godtgjørelsen ikke må overstige det budsjetterte beløp.*

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

## **5. Valg**

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

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

## 1505 Sameiet Sandvika Fellesanlegg

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

## 1505 Sameiet Sandvika Fellesanlegg

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

## 1505 Sameiet Sandvika Fellesanlegg

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

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oddrun Margrete Ræge  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ove Tveit  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christer Berge Hansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Geirulf Larsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Egil Kluge  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

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

## Note 1 - Andre driftsinntekter

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

## Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

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

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

### Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Drift og vedlikehold

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

### Note 5 - Administrasjonskostnader

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

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

### Note 6 - Rettstvist

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

Note 7 - Arbeidskapital

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

### Note 8 - Varige driftsmidler

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

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

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

### Note 9 - Langsiktig fordring

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

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

Note 10 - Egenkapital

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

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandvika Fellesanlegg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Sandvika Fellesanlegg**

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

## Informasjon fra styret

### Om Sameiet Sandvika Fellesanlegg

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Oddrun Margrete Ræge

Styremedlem, Geirulf Larsen

Styremedlem, Egil Kluge

Styremedlem, Christer Berge Hansen

Styremedlem, Ove Tveit

Varamedlem, Håkon Auglend

Varamedlem, Antoinette De Gast

Varamedlem, Ingvar Nes

Varamedlem, Jan Erik Holmen

Varamedlem, Lars Juhani Ådnanes

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

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

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

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

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

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

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

seg å ta alle dekkene og avfallet med seg.

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

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

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

HMS-arbeid:

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

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

Det er hjertestarter i anlegget.

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

Vedlikehold:

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

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

Montasjelaget har klippet Sfa 's plener siste år.

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

Ansatte:

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

Annet:

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

## Styrets planer fremover

Styrets planer fremover

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

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

Det må investeres i nye tredemøller til trimrommet.

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

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

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

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

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

## Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# FULLMAKT

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

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

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

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

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

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

## FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

**Vedtak:**

Ove Tveit ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 4 seksjonseiere og 1 fullmakt representert.

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

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

#### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Vedtak:**

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

#### **5. Valg**

**Vedtak:**

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

Sandnes, 04.06.2025

## Protokoll for Sameiet Sandvika Fellesanlegg

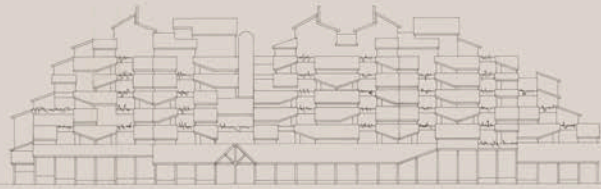
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

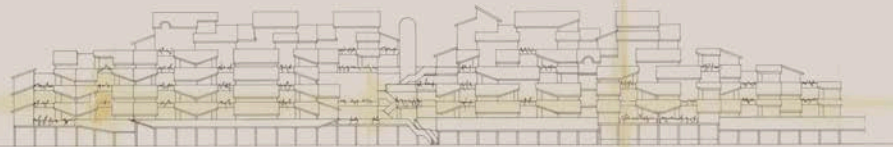
Agnethe Kvinnsland (sign.)  
Ove Tveit (sign.)

04.06.2025  
04.06.2025

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R



GRUPPE II



GRUPPE III

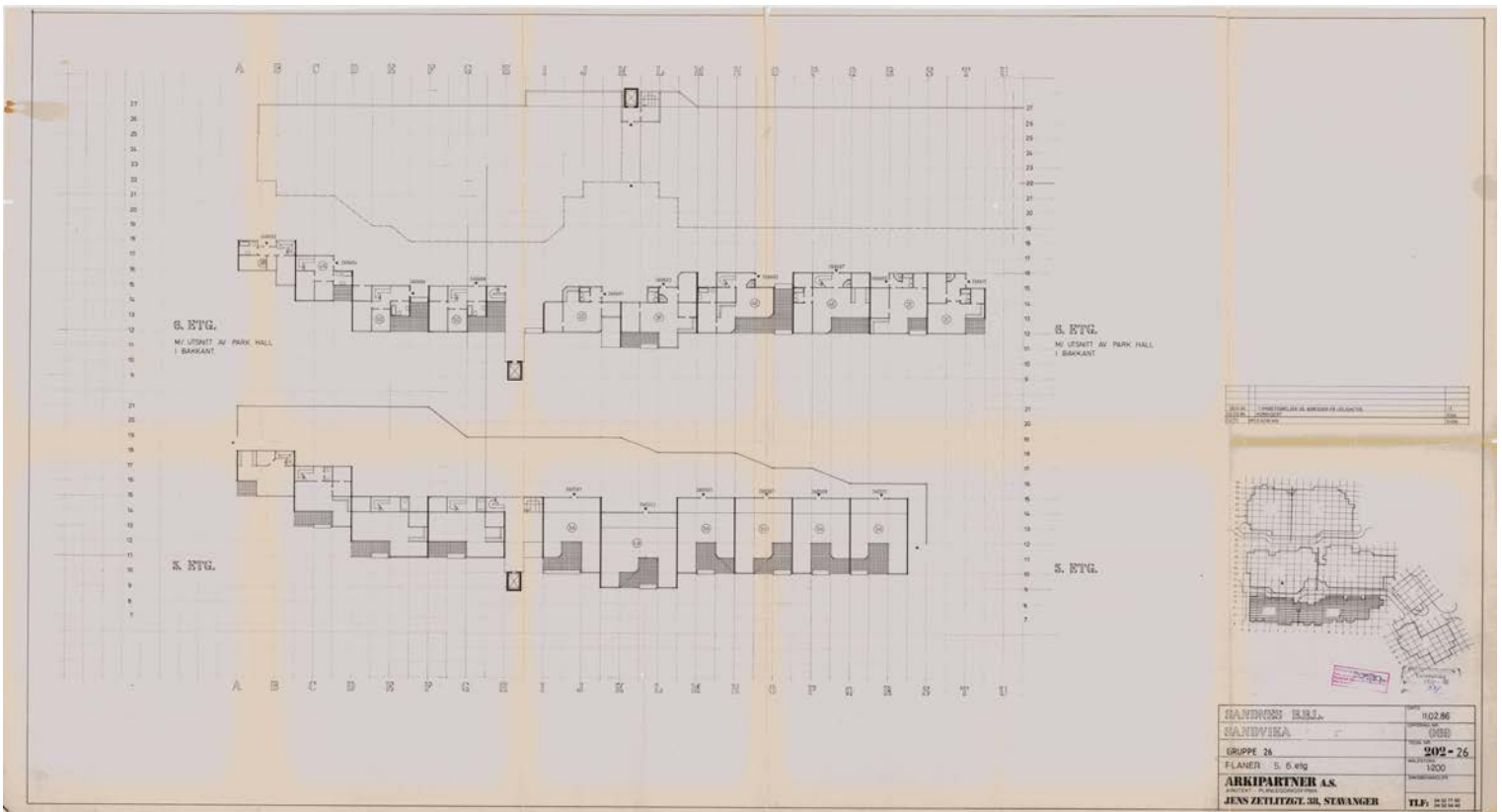


GRUPPE IV

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V



ANDVENS B.L.	1102 86
ANDVINA	088
GRUPPE 25_36 og 40	230-00
PASADEN VEST	1:200
ARKIPARTNER A.S.	
JENS ZETLITZG. 3R, STWANGER	TLF: 22 12 22





# 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 4.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 19.1 km
Stavanger Sola	24 min

## Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	6 min 3.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	8 min 4.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	10 min 5.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 3.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	7 min 4.1 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

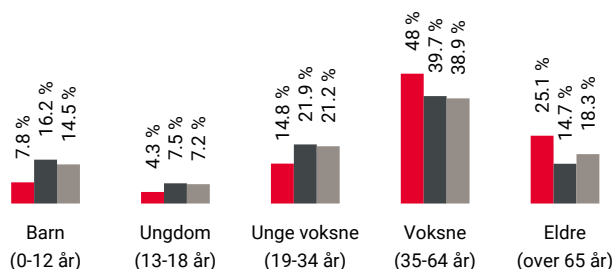
Veldig bra 81/100



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

## Dagligvare

Rema 1000 Aspervik PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Hana Skut	5 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



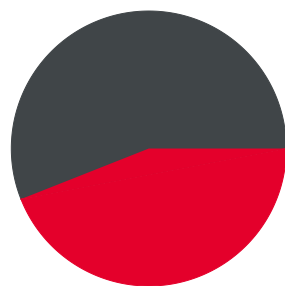
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

## Sport

Grevlingveien balløkke	4 min
Ballspill	0.2 km
Aspervika skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.7 km
City Gym Sandnes	5 min
SATS Sandnes	8 min

## Boligmasse



■ 44% enebolig  
■ 56% blokk

«God utsikt over fjorden.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

AMFI Vågen	6 min
Apotek 1 Hana	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

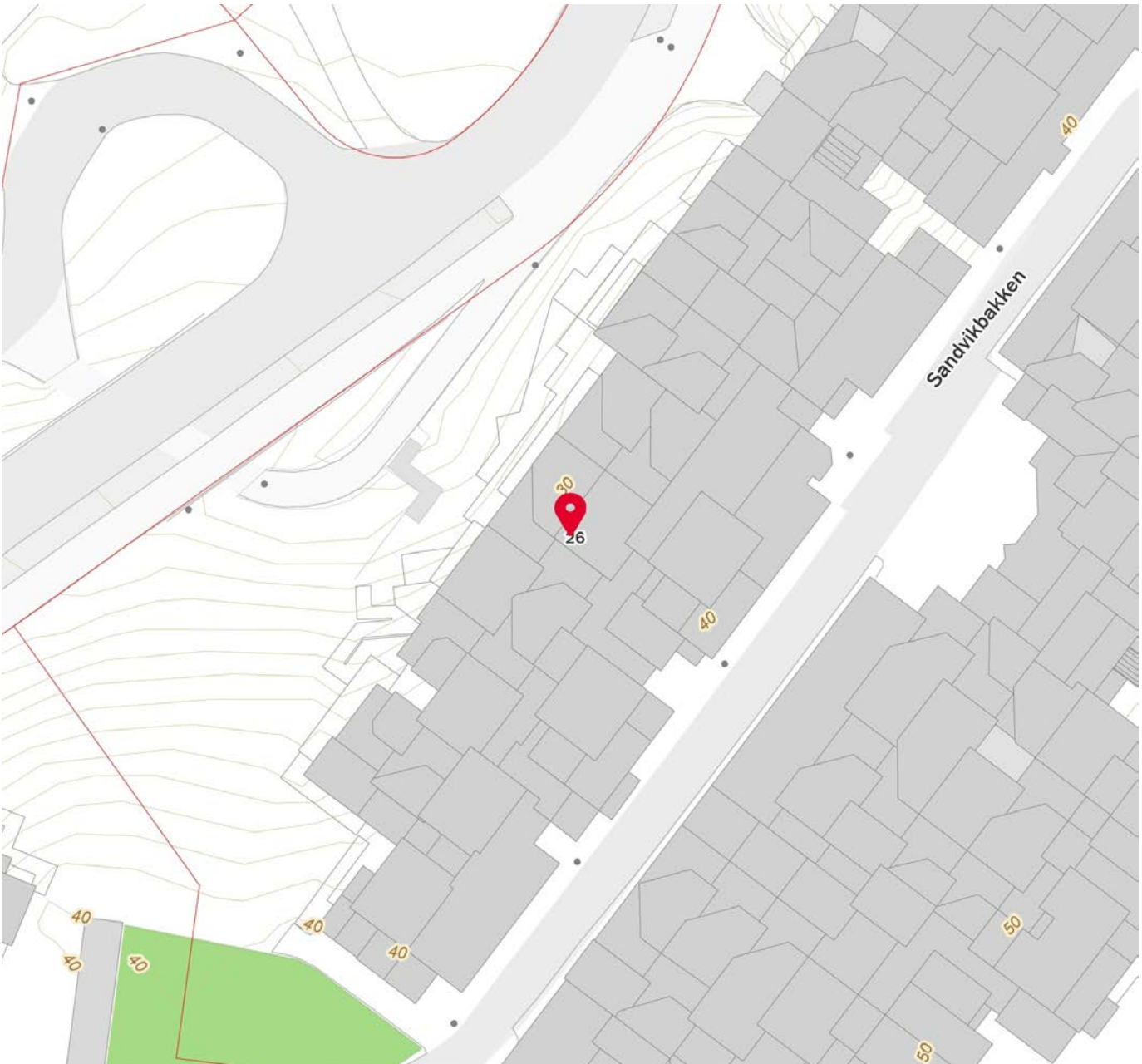
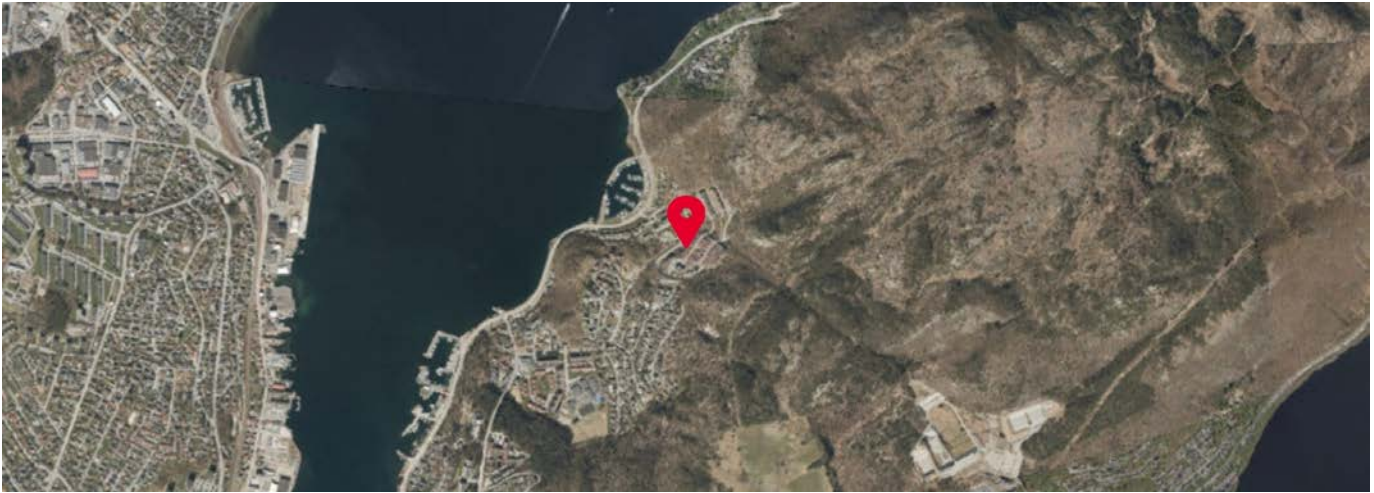



0% 55%

■ Sandvika/Aspervika  
■ Stavanger/Sandnes  
■ Norge

## Sivilstand

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sandvikbakken 26  
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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre