

aktiv.



Sandvikbakken 42, 4329 SANDNES

**Sandvika - Romslig brl. leilighet
med 2 soverom. Meget gode
solforhold og flott sjøutsikt til
Gandsfjorden. IN ordning.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 439 947,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 2 789 947,-
Felleskostn.: Kr 9 957,-
Selger: Halvor Emil Briskemyr

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 87/87 kvm
Tomtstr.: 6707 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 613
Andelsnr.: 202
Oppdragsnr.: 1412250195

Sandvika - Romslig brl. leilighet med 2 soverom. Meget gode solforhold og flott sjøutsikt.

Sandvikbakken 42 ligger flott til i landlige og maritime omgivelser på solsiden av Sandnes. Her bor man tilbaketrukket, men allikevel sentrumsnært. Sandnes sentrum ligger kun ca.5 minutter med bil fra boligen, og et godt kollektivtilbud gjør det enkelt for beboerne i Sandvikbakken å benytte seg av alle fasilitetene Sandnes sentrum kan by på.

Leiligheten er romslig og har en kjekk planløsning. Stue/kjøkken har store vindusflater som slipper inn godt med dagslys noe som gir rommet et lyst og luftig preg. Utgang til balkong på 15 kvm. Meget gode solforhold og nydelig sjøutsikt til Gandsfjorden fra stuen og balkongen.

Fast parkering under tak like ved inngangen. Mulighet for el-lader. Bygget har heis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	66
Ferdigattest	72
Grunnkart	74
Reguleringsplan	76
Reguleringsbestemmelser	77
Boligopplysninger Forretningsfører	82
Vedtekter for Bjørkåsen Borettslag	84
Vedtekter for Sameiet Sandvika Fellesanlegg	92
Husordensregler	95
Innkalling til generalforsamling 2025	98
Innkalling årsmøte Fellesanlegg 2025	118
Protokoll generalforsamling 2025	137
Info stigning i felleskostnader for 2026	141
Protokoll fellesanlegg 2025	142
Formuesverdi	145
Megleropplysninger	146
Nabolagsprofil	180
Budskjema	188

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 kvm

BRA totalt: 87 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 87 kvm Entre/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 kvm Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Beboerne kan fritt benytte seg av treningsrom og squash-hall.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6707 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Sandvikbakken 42 ligger flott til i landlige og maritime omgivelser på solsiden av Sandnes.

Her bor man tilbaketrukket, men allikevel sentrumsnært.

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

Området byr på flere tur- og rekreasjonsområder like i nærheten, som bl.a Dalsnuten og

Kubbetjørn. En spasertur unna kan man rusle ned til båthavnen i Sandvika og ta noen kast med fiskestangen rett ut i Gandsfjorden. På sommerstid er det fantastisk å ta seg en sykkel tur bort til Holmavika badestrand. Dette er en aktiv, innholdsrik og givende plass å bo!

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i boligblokk oppført i betong.

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

Etasjeskiller i betongdekke.

Flatt tak tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Balkong medfølger

Innhold

2 etg.

Entre/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.

Leiligheten har også en bod i 3 etg.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer, TG2

Vinduer er fra byggeåret (Nordan) i tre med isolerglass

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer er fra byggeåret (Nordan), normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Noe nedbrytning registrert i utv. karm lukke vindu mot balkong. Påregnelig normalt med noe slitasje i pakninger og beslag og noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong i betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mose og grønske på balkong dekke anbefales rensket.
- Tiltak:
- Konsekvens: mose/grønske kan holde fukt og hindre at overvann føres direkte mot avløp, fare for å skli, personsikkerhet. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett. Malte/tapetserte vegger. Malte innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Enkelte synlige (sparkel) skjøter i himling i overgang stue/kjøkken har begynt å sprekke opp. Slitasje merker og hakk på vegg i stue etter tv. og tidligere gjenstander.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Skade av estetisk art påregnelig med overflatebehandling sparkle/male. For innfestning av tungere gjenstander bør det være tilstrekkelig med spikerslag.

Våtrom

Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Vegger med tapetserte overflater samt taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mindre riss/sprekk innvendige hjørne Tapet har begrenset levetid ved stor fuktbelastning og bør jevnlig vurderes for å unngå utettheter i vegg.

- Tiltak:

- Utettheter i vegg anbefales utbedret/tettet igjen, kan være et utsatt sted der fukt kan trenge inn i konstruksjon og føre til økt nedbrytning av materialer.

Overflater Gulv,TG2

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist. Fall til. sluk på gulvet er ikke tilfredsstillende, lite lokal fall mot sluk, dusjkabinett bør benyttes inntil en evt. oppgradering er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, noe lite lokal fall til sluk, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. Det registreres mot fall på gulvet 0,5 mm mot skillevegg gang ved servant.

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Membran er synlig etablert i opprett mot terskel i dør. Begrenset tilkomst for besiktelse under dusjkabinett, sluk er skitten og ikke nærmere besiktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Plastsluk i gulv membran under klemring i sluk. 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

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Det anbefales å beholde et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- Manglende oppgradering av våtrommet kan medfører økt 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.

Vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene og himling er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte riss/sprekk i innvendige hjørner vegg overflater, enkelte hakk etter skruer hull dermed utettheter i tetsjikt vegg. Det er ikke tettet rundt rørgjennomføring i vegg. Oppbrett av vinyl belegget mot vegg er ikke pusset i, mindre glipper bak overgang.
- Tiltak:
- Utettheter i vegg anbefales utbedret/tettet igjen, kan være et utsatt sted der fukt kan trenge inn i konstruksjon og føre til økt nedbrytning av materialer.

Overflater Gulv, TG2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det registreres luftlommer under vinyl belegget i overgang gulv og vegg, som indikerer dårlig heft mot underlaget. Oppbrett av vinyl belegget mot vegg er ikke pusset i, dette kan føre til at evt. fukt legger seg i mellom tetsjikt og vegg overflate.

Tiltak

- Andre tiltak:
- 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. Manglende oppgradering av våtrommet kan medføre risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Membran er 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kjøkken

Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i eik med profilerte fronter og laminert benkeplate. Bygningens kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Bygningens kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. Fuktskader i parkett gulv ved kjøleskap skyldes tidligere forhold, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringen dagen. 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. Komfyr er noe slitt.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Skadet parkett må påregnes skiftes ut, sammenhengende gulv mellom gulv stue og kjøkken.(ref. post etasje skille) Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Kobber og plast (rør i rør) i samleskap i himling vaskerom. Ingen direkte synlige merknader.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Noe iring på vannrør i kobber. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Tiltak

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

Avløpsrør, TG2

Synlige avløpsrør er av plast

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Varmesentral,TG2

Elektrisk varme ved panelovner og varme i gulv på bad.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Varmtvannstank,TG2

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskader i parkett foran kjøkkeninnredning, skyldes tidligere forhold etter fukt i fra kjøleskapet. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen. Påregnelig normalt med noen hakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder generelt. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.
- Tiltak:
- Parkettgulv i kjøkken gulv og stue er gjennomgående uten skille, påregnelig med utskiftning av parkett på ca. 43 m2 Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Konsekvens: skade i parkett i hovedsak av estetisk art, tilstand kan hindre tilstrekkelig renhold, evt.

støv eller fukt kan trenger inn mellom gliper i gulv. Tilstand gulv (betong) under parkett er ikke nærmere vurdert.

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

Lyse altibox. Internett aksess betales via felleskostnader kr 99,- pr mnd.

Parkering

Fast parkering under tak like ved inngangsparti. Mulighet for opplegg av el-lader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0006928916

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

Megler gjør oppmerksom på at leiligheten er utvasket før visning. Den vil bli ryddet ut men ikke ytterligere utvasket før overtakelse.

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 forventes en konklusjon fra jordskifteretten.

Saken kan medføre økte felleskostnader om Sandvigå brl vinner frem.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 350 000

Omkostninger kjøper

2 350 000 (Prisantydning)

439 947 (Andel av fellesgjeld)

2 789 947 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (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))

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 799 550 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 808 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 820 853 (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

Betales via månedlige felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 907 009 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 628 034 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud 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, strøm i fellesareal, kommunale avgifter, forretningsfører, driftskostnader, fellesanlegg, internett aksess.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 957

Andel Fellesgjeld

Kr 439 947

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.01.2026

Kommentar fellesgjeld

IN lån. Lånenummer: 135426070, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.01.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 23.01.2026: 2 359 490

Andel av saldo: 171 527

Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.03.2029)

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.

Forkjøpsfrist

2026-01-07T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørkåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

959808287

Andelsnummer

202

Om borettslaget

Borettslaget består av 33 andeler.

- Borettslaget er tilknyttet Sandvika Fellesanlegg. Andelseiere betaler fast beløp til fellesanlegget hver måned.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- I forbindelse med rehabilitering av terrasser og maling av bygget tok borettslaget opp lån på NOK 10 millioner - sommeren 2022. -
- Lån til rehabilitering i Handelsbanken har ikke IN ordning.
- 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135426070, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.01.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 23.01.2026: 2 359 490

Andel av saldo: 171 527

Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.03.2029)

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.

Lånenummer: 96887224290, Handelsbanken Sandnes
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.01.2026: 5.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 23.01.2026: 9 363 980
Andel av saldo: 268 420
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.12.2041)

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Frist for og melde forkjøpsrett utgikk 08.01.2026 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

Det er ikke tillatt for beboerne i borettslaget å skaffe seg hund, katt eller lignende. Ved innflytting i borettslaget, kan man beholde dyrene sine, men ved nyanskaffelse av dyr, må man søke styret om dette.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er i borettslaget 2 dugnader pr år. Vår og høst.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 613 i Sandnes kommune. Andelsnr. 202 i Bjørkåsen Borettslag med orgnr. 959808287

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/37/613:

29.03.1989 - Dokumentnr: 2663 - Urådighet

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Tilbakekjøpsrett for Sandnes kommune og Sandnes

Boligbyggelag dersom tomten ikke er bebygget innen 2 år

m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1989 - Dokumentnr: 2663 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

01.10.1991 - Dokumentnr: 7760 - Rettigheter iflg. skjøte

Plikt og rettighet for Einarhåla BBI i tilkn. til felles

grøntområder, lekeplasser og interne veier som disp. sammen med andre borettslag i området. Videre best. om fri gjennomgang mellom borettslagene Einerhåla, Granberget, Bjørkåsen og Furutoppen m.v.

01.03.1989 - Dokumentnr: 1820 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:37 Bnr:7

05.09.1991 - Dokumentnr: 6995 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:37 Bnr:626
Areal 3143,6 m2.

05.09.1991 - Dokumentnr: 6996 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:37 Bnr:627
Areal 4.658,0 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1112181 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:37 Bnr:613

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 22.05.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.05.2014.

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 2.61 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringssone 4

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 6704.58 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringssone 3

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal 4.22 kvm
Hensynsonenavn H530
Kpangitthensyn 530 - Hensyn friluftsliv
Areal 4.22 kvm
Hensynsonenavn H540_01
Kpangitthensyn 540 - Hensyn grønnstruktur
Areal 6707.17 kvm
Hensynsonenavn H310_1
Kpfare 310 - Ras- og skredfare
Areal 869.26 kvm
Hensynsonenavn H370
Kpfare 370 - Høyspenning
Areal 3.32 kvm
Omrnavn
Kparealformal Grønnstruktur
Areal 6699.63 kvm
Omrnavn
Kparealformal Boligbebyggelse
Areal 4.22 kvm
Omrnavn
Kparealformal LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring

PlanId 85112
Navn Endret reguleringsplan for Sandvika
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 04/08/1986 00:00:00
Delarealer
Areal 0.03 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 0.05 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger

PlanId 85312
Navn Bebyggelsesplan for Sandvika
Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 05/31/1989 00:00:00
Delarealer
Areal 20.74 kvm
Feltnavn

Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 4.08 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
Areal 266.65 kvm
Feltnavn
Regform 750 - Felles lekeareal
Areal 383.24 kvm
Feltnavn
Regform 730 - Felles parkeringsplass
Areal 0.02 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 113.41 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
Areal 463.94 kvm
Feltnavn
Regform 730 - Felles parkeringsplass
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 0.03 kvm
Feltnavn
Regform 750 - Felles lekeareal
Areal 0.08 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 2528.29 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
Areal 6.5 kvm
Feltnavn
Regform 113 - Blokkbebyggelse
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
Areal 2045.44 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 0.02 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 0.02 kvm

Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 74.4 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 26.54 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 773.77 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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.02.2026



Velkommen til Sandvikbakken 42!



Lys og innbydende stue med mange møbleringsmuligheter.







Lyst og trivelig



Stuen har utgang til solrik balkong med flott utsikt.



Romslig solrik balkong.



Gode solforhold og nydelig sjøutsikt til Gandsfjorden.





Kjøkken ligger delvis skjernet fra stuerommet. Her er godt med skap og benkplass.



Romslig spiseplass i bakkant av kjøkken.



God og naturlig plass til
spisebord like ved kjøkkenet.





Entre og gang i mot leilighetens rom.



Hovedsoverom med garderobeløsning



Soverom 2



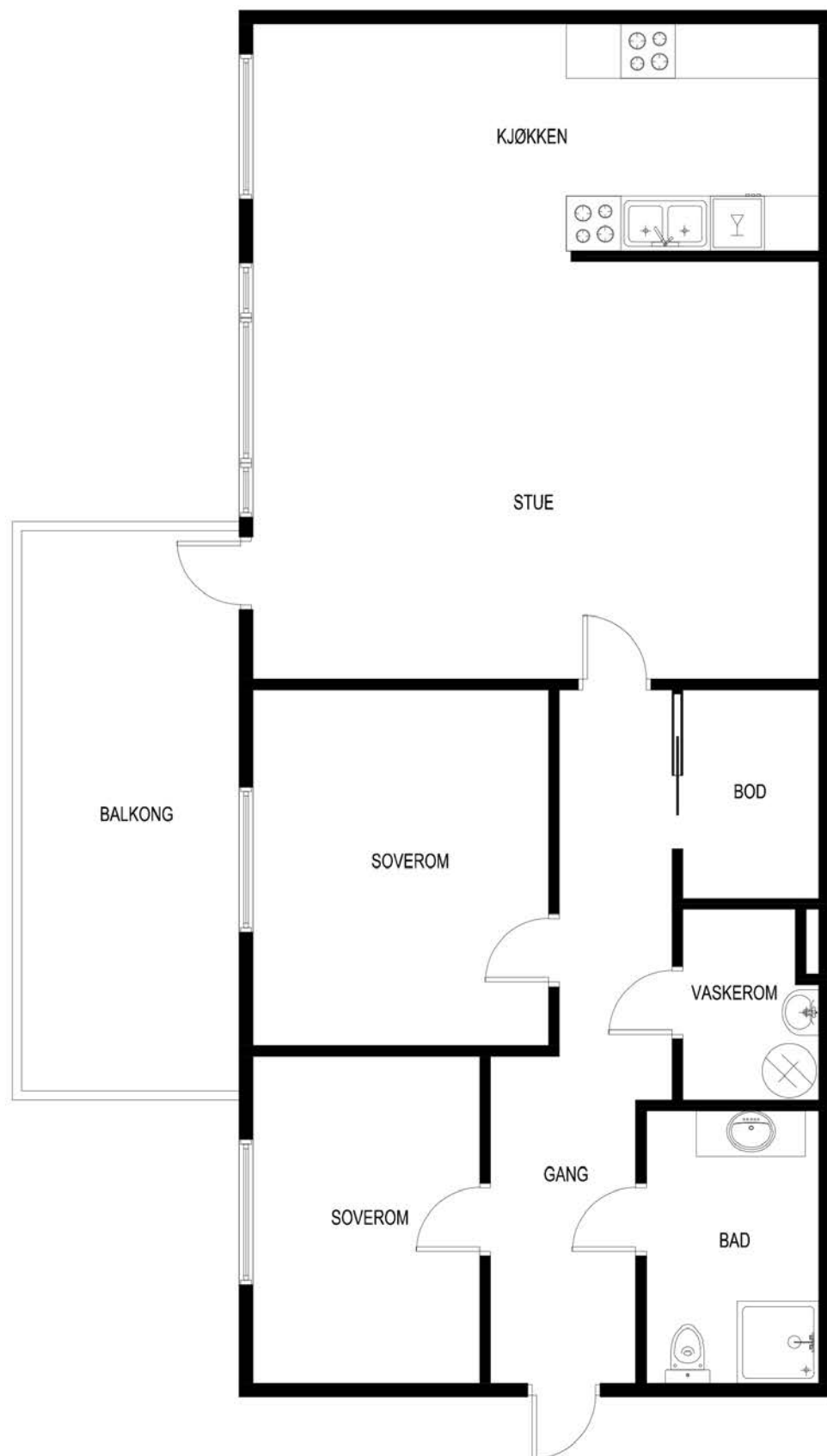
Bad har fliser på gulv og våtromstapet på vegger. Innredet med vask i seksjon, toalett og dusjkabinett.



Praktisk innvendig bod for
oppbevaring.

Leiligheten har også eget
vaskerom.







Fast parkering under tak. Mulighet for el-lader.



Flott utarbeidet fellesområder med variert beplantning av busker og blomster.



Fasade



Fasade og gjesteparkering







Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Sandvikbakken 42 , 4329 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 37, bnr. 613



Andelsnummer 202

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 25.01.2026

Oppdragsnr.: 11795-1055

Referansenummer: CY9986

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS



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

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

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk oppført i betong.
Yttervegger i betongelement og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Etasjeskiller i betongdekke.
Flatt tak tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.
Balkong medfølger

INNENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med 3 stavs parkett flis gulv på bad.
Innvendige vegger med tapetserte/malte overflater
Himling i ferdig malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeåret.
Gulvet har fliser med sokkel.
Vegger tapetsert malt, taket er malt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom fra byggeåret.
Vinyl belegget på gulvet, malte overflate på vegg og i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i eik med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Bygningens kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber og plast (rør i rør) i samle skap i himling vaskerom.
Synlige avløpsrør er av plast
Villa vent , mekanisk periodisk avtrekk med styringsenhet fra kjøkken.
Tilluft tilføres naturlig gjennom lufte spalte i dør.
Elektrisk varme med panelovner og varme i gulv på badetom.

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank fra 2003.

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 røykvarsler 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 9 stk. kartlag tilknyttet eiendommen som kan anbefales gjennomgått.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

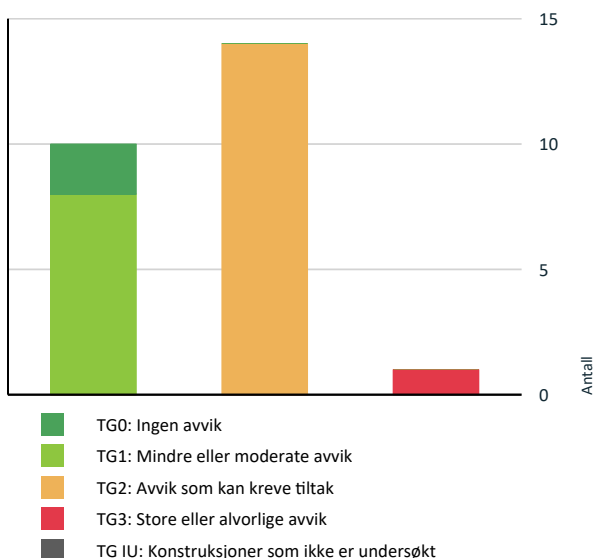
[Gå til side](#)

Leilighet

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

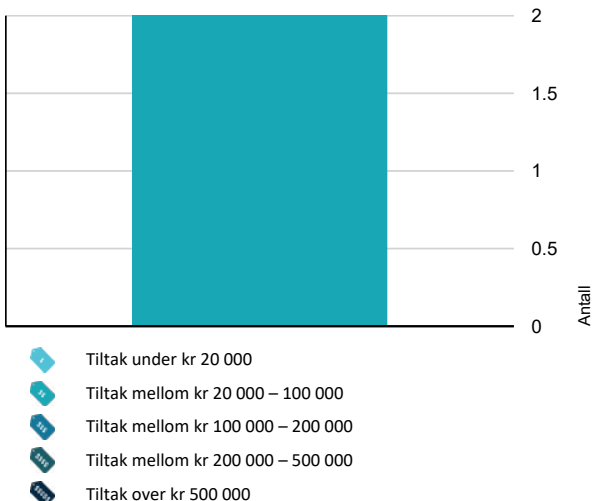
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

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. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av samtlige bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3. 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. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjennelse eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det har vært aktivitet etter tidligere skadedyr, om det skulle oppdages aktivitet anbefales det behandling.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	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 > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2003

Kommentar
Eiendomsverdi på nett

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer er fra byggeåret (Nordan) i tre med isolerglass

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer er fra byggeåret (Nordan), normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Noe nedbrytning registrert i utv. karm lukke vindu mot balkong. Påregnelig normalt med noe slitasje i pakninger og beslag og noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.



Noe nedbrytning i vinduskarm under beslag.

TG 1 Dører

Ytterdør og balkong dør fra byggeåret, normale bruks-aldings slitasje. Tegn til rust i hengsler balkongdør, anbefales behandlet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mose og grønske på balkong dekke anbefales renset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: mose/grønske kan holde fukt og hindre at overvann føres direkte mot avløp, fare for å skli, personsikkerhet.

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



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.
Malte/tapetserte vegger.
Malte innvendige tak.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte synlige (sparkel) skjøter i himling i overgang stue/kjøkken har begynt å sprekke opp.
Slitasje merker og hakk på vegg i stue etter tv. og tidligere gjennstander.

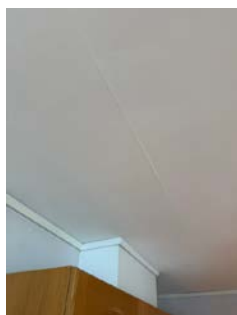
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skade av estetisk art påregnelig med overflatebehandling sparkle/male.
For innfestning av tungere gjenstander bør det være tilstrekkelig med spikerslag.



Stue/kjøkken



Stue/kjøkken



Skade i himlings plate bod

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader i parkett foran kjøkkeninnredning, skyldes tidligere forhold etter fukt i fra kjøleskapet. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.
Påregnelig normalt med noen hakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder generelt.
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkettgulv i kjøkken gulv og stue er gjennomgående uten skille, påregnelig med utskiftning av parkett på ca. 43 m²
Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Konsekvens: skade i parkett i hovedsak av estetisk art, tilstand kan hindre tilstrekkelig renhold, evt. støv eller fukt kan trenger inn mellom gliper i gulv. Tilstand gulv (betong) under parkett er ikke nærmere vurdert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Boligen har slette innerdører. Påregnelig normalt med noe justering.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv med sokkel og malte tapet på vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varme i gulv.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med tapetserte overflater samt taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre riss/sprekk innvendige hjørne
Tapet har begrenset levetid ved stor fuktbelastning og bør jevnlig vurderes for å unngå uttetheter i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uttetheter i vegg anbefales utbedret/tettet igjen, kan være et utsatt sted der fukt kan trenge inn i konstruksjon og føre til økt nedbrytning av materialer.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist. Fall til sluk på gulvet er ikke tilfredsstillende, lite lokal fall mot sluk, dusjkabinett bør benyttes inntil en evt. oppgradering er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, noe lite lokal fall til sluk, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.

Det registreres mot fall på gulvet 0,5 mm mot skillevegg gang ved servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Manglende oppgradering av våtrommet kan medfører økt 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.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig etablert i opprett mot terskel i dør. Begrenset tilkomst for besiktelse under dusjkabinett, sluk er skitten og ikke nærmere besiktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Plastsluk i gulv membran under klemring i sluk.

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

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales å beholde et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitaser.

Merknad- riss/sprekke i silikon fuge bak servant, anbefales utbedret/oppgradert.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Generell

Vaskerom fra byggeåret.

Vinyl på gulv og tapetsert/malt vegg.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og himling er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte riss/sprekk i innvendige hjørner vegg overflater, enkelte hakk etter skruehull dermed utettheter i tetsjikt vegg.
Det er ikke tettet rundt rørgjennomføring i vegg.
Oppbrett av vinyl belegget mot vegg er ikke pusset i, mindre glipper bak ovrgang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utettheter i vegg anbefales utbedret/tettet igjen, kan være et utsatt sted der fukt kan trenge inn i konstruksjon og føre til økt nedbrytning av materialer.



ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det registreres luftlommer under vinyl belegget i overgang gulv og vegg, som indikerer dårlig heft mot underlaget.
Oppbrett av vinyl belegget mot vegg er ikke pusset i, dette kan føre til at evt. fukt legger seg i mellom tetsjikt og vegg overflate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjestående brukstid som følge av alder.
Manglende oppgradering av våtrommet kan medføre risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.



ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitaser.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbør 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.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i eik med profilerte fronter og laminert benkeplate. Bygningens kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Bygningens kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. Fuktskader i parkett gulv ved kjøleskap skyldes tidligere forhold, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringen. 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. Komfyr er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Skadet parkett må påregnes skiftes ut, sammenhengende gulv mellom gulv stue og kjøkken. (ref. post etasje skille) Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk - Villa Vent Avtrekk fungerer ved enkel test. 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. Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobber og plast (rør i rør) i samleskap i himling vaskerom. Ingen direkte synlige merknader.

Vurdering av avvik:

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

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

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Noe iring på vannrør i kobber.

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Samleskap rør i rør i himling

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast

Vurdering av avvik:

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

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

! TG 1 Ventilasjon

Villa vent , mekanisk periodisk avtrekk med styringsenhet fra kjøkken. Tilluft tilføres naturlig gjennom lufte spalte i dør. Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskifting av filter anbefales.

! TG 2 Varmesentral

Elektrisk varme ved panelovner og varme i gulv på bad.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

! TG 2 Varmtvannstank

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er i normal stand iht. alder.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.



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 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.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2003

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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Skiftet taklys i gang, for mer info konferer eier.
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?
Ukjent
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? Sjekker 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?
Ja
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 Defekt bryter med dimmer i skillevegg mellom stue og kjøkken, skal utbedres før salg ifølge eier.

Generell kommentar

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



Sikringsskap i gang med automatisk sikringer



Defekt bryter

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



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen har røykvarsler og brannslange på vaskerom, det ble ikke registrert brannslukningsapparat, alder på anlegg er ellers Ukjent status på Radon. Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et utsatt område.

Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 9 stk. kartlag tilknyttet eiendommen som anbefales gjennomgått.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport



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

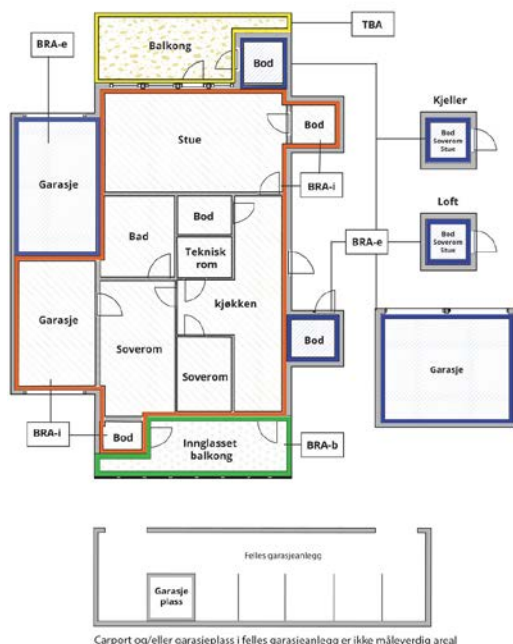
Hva er måleverdig areal?

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.



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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87			87	15
SUM	87				15
SUM BRA	87				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	84	3

Kommentar

Leilighet

P-rom: Entre/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.
S-rom: Bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Halvor Emil Briskemyr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	37	613		0	6707.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandvikbakken 42

Hjemmelshaver

Bjørkåsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
959808287			Briskemyr Halvor Emil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

202

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.

Biloppstillingsplass til 1 bil i felles garasjeanlegg medfølger.

Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod i øvre etasje medfølger ifølge eier, ikke nærmere besiktet av takstmann.

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	20.01.2026	Oversendt fra megler.	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	20.01.2026	Oversendt fra megler.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.01.2026	Ferdigattest Sandnes, 22.05.2014	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Innhentet		Nei
Tegninger	20.01.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.01.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Halvor Emil Briskemyr

Boligen

Sandvikbakken 42
4329 SANDNES

1108-37/613/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: H2 rør

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør under vask ,
kjøkken

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ Ja

Lamper skiftet, alarm reparert

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet taklys i
gangen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Oppussing rekkverk terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Inngjerding av terrasse byttet materiale fra tre til plast

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?

♦ Ja

Boligbyggelaget målet jevnlig

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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 22.05.2014

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 200200750-27
Arkivkode: 37-613

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 37/613

Byggeadresse: Sandvikbakken 42

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-Ny bolig - boligformål over 70 m2

Ansvarlig søker: Arkipartner AS
Tiltakshaver m/adr: Sandnes boligbyggelag, Storgaten 22, 4319 SANDNES

D-sak nr: 985/2002

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl.) § 99 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har foretatt befarings den 09.05.2003, ref. brukstillatelse datert 09.05.2003.
Bekreftelse på utførte arbeider er mottatt i kommunen 03.06.2003.
Søknad om ferdigattest er først mottatt i kommunen 16.05.2014. Avvikene er bekreftet lukket, og saken avsluttes.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl. (99) § 15 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvelender i saken bes rettet til saksbehandler.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:

Sandnes boligbyggelag for Bjørkåsen borettslag

Grunnkart

Adresse: Sandvikbakken 42, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 37/613/0/0

Dato: 2025-12-22

Målestokk: 1:1,000



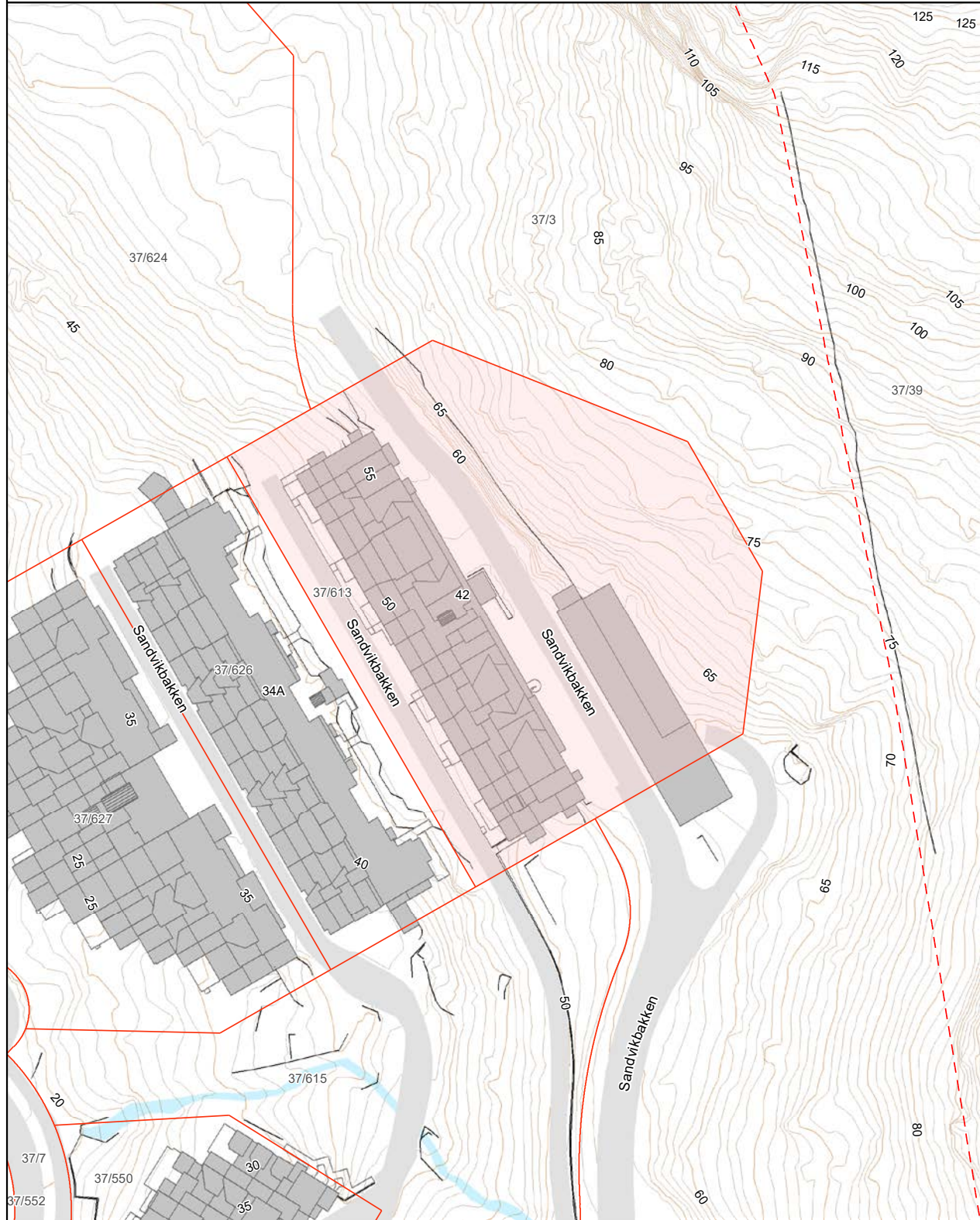
SANDNES
KOMMUNE



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 42, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 37/613/0/0

Dato: 2025-12-22

Målestokk: 1:1,000



SANDNES
KOMMUNE



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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sandvikbakken 42, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 37/613/0/0

Dato: 2025-12-22

Målestokk: 1:1,000

Planident: 85312

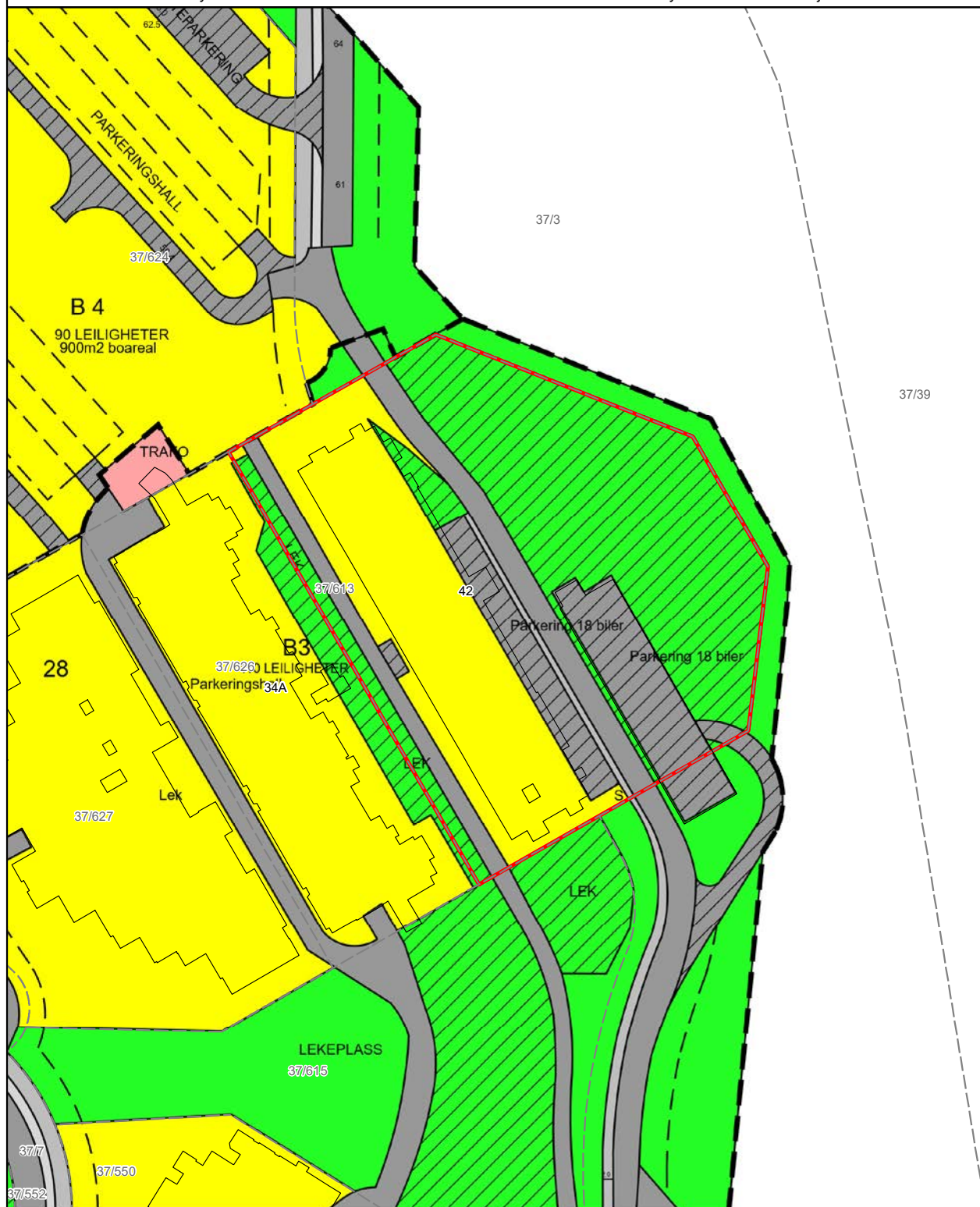
Ikrafttredelsesdato: 31.5.1989



SANDNES
KOMMUNE



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



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 samleveien 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 (sikttrekanter) 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 være 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 bebyggt 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 form og materialer på en slik måte at det etter bygningsrådets skjønn harmonerer med bolighuset.

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

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

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

Bebyggelsens tetthet skal være som vist på planen.

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

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

§ 3.

Friområder.

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

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

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

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

§ 4.

Avkjørsler/siktforhold.

Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier.

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

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

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

§ 5.

Støyskjerming.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 23.01.26 Side 1 av 2

Bjørkåsen Borettslag	Vår ref.:	352/202
Sandvikbakken 42	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Halvor Emil Briskemyr
Organisasjonsnr:	959 808 287	Andelsnr: 202

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 957

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Velferd	50
	Driftskostnader	4 687
	A konto renter	583
	Sandvigå fellesanlegg	407
	A konto avdrag	4 131
Tilleggsytelser:	TV-pakke	99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	439 947	Gjeld siste årsoppg.	497 906
Klient ajourf. lån:	15 212 872,74	Klient gj. s. årsoppg.	13 059 874

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135426070, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.01.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 23.01.2026: 2 359 490

Andel av saldo: 171 527

Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.03.2029)

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.

Lånenummer: 96887224290, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.01.2026: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 23.01.2026: 9 363 980

Andel av saldo: 268 420

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.12.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geirulf Larsen

Adresse: Sandvikbakken 42

Postnr/-sted: 4329 SANDNES

Telefon: Mob.: 90600119

E-post: bjorkaasen@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.01.2026

Utestående saldo: 9 957

Felleskostnader:	9 957	Restanse:	9 957
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	39 521	Gjeld:	497 906	Andre inntekter:	1 333
		Utgifter:	28 287		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	410 000
Andelsnr:	202	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 23.01.26 Side 2 av 2

Bjørkåsen Borettslag	Vår ref.:	352/202
Sandvikbakken 42	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Halvor Emil Briskemyr
Organisasjonsnr: 959 808 287		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2003
Gårds/bruksnr: 37/613
Bygningstype: Terrasseblokk

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP0006928916

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Første innflytting:	16.05.2003	SSBnr:	H0102
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()	BRA	84		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 33 andeler.
- Borettslaget er tilknyttet Sandvika Fellesanlegg. Andelseiere betaler fast beløp til fellesanlegget hver måned.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- I forbindelse med rehabilitering av terrasser og maling av bygget tok borettslaget opp lån på NOK 10 millioner - sommeren 2022. - Lån til rehabilitering i Handelsbanken har ikke IN ordning.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

for
Bjørkåsen Borettslag org nr. 959808287

tilknyttet
Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 31.03.2004.
Endret på generalforsamlingen den 04.05.2015.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 18.09.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Bjørkåsen 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 få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(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.

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

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

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

(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, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, 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, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene fordeles etter opprinnelig fordelingsnøkkel. Unntaket er kostnader til felles tv- og internettavtale som faktureres hver andel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1)

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR BJØRKÅSEN BORETTSLAG

Gjeldende fra 01.03.2014

Innledning

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

Heisbruk

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

Regler om ro

Det skal være ro mellom kl 2300 og 0700.

Boring og banking skal ikke forekomme mellom kl 1900 og 0800.

Lørdag etter kl 1700 og søndag ingen boring og banking.

Endring av eksteriør

Ved endring av eksteriør, skal dette søkes styret om i forkant.

Terrasser

Terrassen må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres.

Klessvask skal ikke henge oppe søn- og helligdager.

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

Gulvtepper eller lignende skal ikke ristes ut over terrassen. Plasser heller ikke gjenstander på kanten av terrassen.

Alle endringer på terrasse/uteområder skal godkjennes av styret. Ansvar for vedlikehold av, og reparasjon av skader på et tiltak, som man har iverksatt selv påhviler andelseier.

Beboere som har innebygde/innglassede terrasser bærer selv alle eventuelle følgekostnader som dette måtte medføre.

Parkering

Bilen skal stå på den plassen den er tildelt, ikke oppta gjesteparkeringen. Parkering av tilhengere, campingvogner og uregistrerte kjøretøy er ikke tillatt på grunn av plassmangel, alternativt kan grusplass ovenfor søppelanlegg anvendes etter avtale med styret.

El-bil: Det elektriske anlegget i garasjen er ikke tilpasset bruk av El-bil. Ved anskaffelse/bruk av El-bil er bruker av kjøretøyet økonomisk ansvarlig for å få lagt opp installasjon av ladestasjon i egen parkeringsplass, samt at dette kobles til beboers strømmåler.

Utleie av garasje plass skal kun skje gjennom styret.

Beboere som har mer enn en bil, tas dette opp med styret for å finne løsning. Det er ikke mulighet for langtidsoppbevaring (over 14 dager) av kjøretøy eller lignende som ikke er i bruk på gjesteparkeringsplassene.

Det skal ikke parkeres på nedsiden av bygget.

Sykkelrommet

Her skal bare sykler stå. Motorsykler og mopeder kan ikke stå her på grunn av brannfare og plassmangel.

Syklene må settes i sykkelstativet. Det må være fri vei til kraner og skap.

Fellesarealer (innen- og utendørs)

Fellesarealer er ikke lagringsplass for private eiendeler. Fellesarealer enten det er inne eller ute skal heller ikke tilgrises, så snus, sigarettstumper og annet rusk skal hver enkelt ikke slenge rundt.

Rømningsdørene skal være fritt tilgjengelige til en hver tid.

Kjøring på gang- og sykkelsti på nedsiden av blokken bør unngås.

Snømåking og strøing er et felles ansvar, og vi oppfordrer alle til å bidra. SFA (Sandvika fellesanlegg) og kommunen er ansvarlig for snømåking og strøing av vei.

Brannskap

Brannskap og brannslukkingsapparat må ikke dekkes til.

Dyrehold

Det er ikke tillatt for beboerne i borettslaget å skaffe seg hund, katt eller lignende. Ved innflytting i borettslaget, kan man beholde dyrene sine, men ved nyanskaffelse av dyr, må man søke styret om dette.

Hunder og katter skal merkes med halsbånd. Hunder skal holdes i bånd i borettslagets område og eventuelle ekskrementer må fjernes. Dyr skal ikke oppbevares utendørs hvis en selv ikke er tilstede.

Avfall

Bjørkåsen har nedgravd søppelanlegg med 3 forskjellige nedkast, og alt avfall skal kildesorteres:

- | | | |
|------------------------|---|---|
| Nedkast for papir | - | papir (aviser, blader, papp etc.) |
| Nedkast for restavfall | - | restavfall (annet vanlig søppel) |
| Nedkast for bioavfall | - | våtorganisk avfall (matavfall, kaffefilter, blomster etc.) |
| Rød dunk | - | spesialavfall batterier og farlig spesial avfall. Rød dunk er plassert i det gamle søppelrommet |

Plastemballasje samles i egen pose som settes ut ved søppelanlegget ihht kommunens tømmeplan.

Større ting som ikke går i søppelanlegget må hver enkel beboer fjerne selv.

Glass og metall kastes i egne beholdere ved kommunens miljøstasjoner.

Dugnad

Alle oppfordres til å delta på dugnad. Det er normalt 2 dugnader, henholdsvis vår og høst. Det er innført dugnadspenger. Dette trekkes månedlig, pt kr 300,-, og vil bli refundert til dem som har deltatt på dugnadene.

Dugnad skal meddeles beboerne minst 2 uker i forveien.

Husordensreglene er gitt for å sikre ro og orden og et godt bomiljø for alle.

Hver enkelt borettsshaver kan bidra ved å påse at ordensreglene blir fulgt.

Bjørkåsen Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Bjørkåsen 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 bopilkjø 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 17.03.2025, kl. 18:00

Gangen i 2. etasje.

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 Endring/tilføyelse i vedtekter for Bjørkåsen borettslag

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Bjørkåsen 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 89 000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endring/tilføyelse i vedtekter for Bjørkåsen borettslag

Vedtektene sist endret på ekstraordinær generalforsamling 18.09.2018.

I paragraf 11-1 Endringer i borettslagets vedtekter, kan bare besluttes av generalforsamlingen med 2 tredjedeler av de avgitte stemmer.

Styret ønske at vedlikeholdsplikter ved varmepumper blir inntatt i vedtektene under paragraf 5. Vedlikehold / 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak: Punkt (8) i Paragraf 5. Vedlikehold tilføres følgende:

Varmepumpe

Bestilling av varmepumpe skal godkjennes av styret og skal leveres av en utvalgt leverandør og av samme merke. Montering skal foretas av fagfolk som er sertifisert og varmepumpen skal ha minst mulig støy og ikke over 35 dB. Det må også inngås en årlig vedlikeholdsavtale.

Plasseringen av ute delen skal være nederst på en fasade og må ikke synes fra gateplan og unngå montering i nærhet av soverom og naboeiendom. Det skal bygges et pumpehus i tre.

Andelseieren må selv bære alle kostnader forbundet med montering og årlig vedlikehold av varmepumpen samt ta alle kostnader for å rette opp skader eller merker på fasaden, dersom varmepumpen demonteres.

Andelseieren må sende skriftlig søknad til styret for godkjenning med plassering, modell, støynivå, kopi av årlig vedlikeholdsavtale og tegning av pumpehus.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder er ikke på valg, har 1 år igjen

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Lars Juhani Ådnanes tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Lars Juhani Ådnanes velges til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Tor Egil og Ellen Margrete tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Tor Egil Tjørn og Ellen Margrete Hareland Mæle velges til varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Det skal velges en valgkomite på 2 personer

Forslag til vedtak: Velges til valgkomite

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder Geirulf Larsen velges som delegerte til Bates generalforsamling, og styremedlem Lars Juhani Ådnanes som vara.

352 Bjørk³ sen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 662 684	1 662 492	1 662 644
Innbetalt til felles l³ n - avdrag		1 559 256	1 555 070	0
Innbetalt til felles l³ n - renter		177 417	148 349	0
Tillegg felleskostnader		19 800	19 800	19 800
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		78 804	78 804	86 724
Innbetalt rjmerkede midler		161 172	161 172	161 200
Lading el-bil		23 019	39 679	22 500
Sum Inntekter		3 682 152	3 665 365	1 952 868
Kostnader				
Styrehonorar, l³nn etc.	1	101 549	101 549	108 395
Avskrivninger	5	1 862	1 862	0
Forretningsf³rrehonorar		73 536	70 176	77 365
Tilleggstjenester forretningsf³rre		49 728	47 853	49 732
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	9 240
Drift og vedlikehold	3	394 762	909 547	394 601
TV og/eller internett		85 404	78 801	86 724
Forsikringer		159 853	147 161	169 000
Kommunale avgifter		287 245	283 953	345 000
Energi/str³m		42 331	45 182	45 000
Kontingent Boligbyggelag		9 900	9 900	11 550
Administrasjonskostnader		27 545	31 552	27 000
Sum kostnader		1 243 293	1 736 355	1 323 607
Driftsresultat		2 438 859	1 929 010	629 261
Finansielle poster				
Renteinntekter		30 993	38 274	27 600
Kundeutbytte		15 509	15 176	16 500
Rentekostnader		754 776	631 771	555 504
Netto finanskostnader		708 273	578 322	511 404
Resultat	4	1 730 586	1 350 689	117 857

352 Bjørk³ sen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	2 410 000	2 410 000
Bygninger	5	51 368 693	51 368 693
Andre driftsmidler	5	1 866 440	1 920 613
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		55 645 133	55 699 306
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		138 042	150 595
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		589 715	704 713
Sum omløpsmidler		727 757	855 308
SUM EIENDELER		56 372 890	56 554 613

Balanse 2024

352 Bjørk³ sen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		3 300	3 300
Opptjent egenkapital		14 298 455	12 567 869
Sum egenkapital	6	14 301 755	12 571 169
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	3 347 388	4 309 993
Pant- og gjeldsbrev l³ n	7	9 712 486	10 040 527
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	4 137 216	4 733 918
Borettsinnskudd		24 850 000	24 850 000
Sum langsiktig gjeld		42 047 090	43 934 439
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		505	3 457
Leverand³rgjeld		16 502	37 923
P³ l³pne renter		3 100	3 076
Annen kortsiktig gjeld		3 938	4 550
Sum kortsiktig gjeld		24 044	49 006
Sum gjeld		42 071 135	43 983 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 372 890	56 554 613

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Geirulf Larsen
Styreleder

Lars J uhani j dnanes
Styremedlem

Wenche Iren Egeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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 på langt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til på lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir 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 på kostnader 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 ikke gjeld til andelseier tilsvarende.

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	89 000	89 000
Arbeidsgiveravgift	12 549	12 549
Sum personalkostnader	101 549	101 549

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	58 844	43 350
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	52 158	532 228
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	213 638	268 444
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	25 919	3 914
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	19 073	27 325
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	6 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	25 130	28 285
Sum	394 762	909 547

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	1 730 586	1 350 689
Avdrag på lån	-1 887 348	-1 915 821
Tilbakeføring av avskrivning	1 862	1 862
Andre finansielle utbetalinger	52 310	49 017
Endring disponible midler	-102 590	-514 253
Omløpsmidler	727 757	855 308
Kortsiktig gjeld	24 044	49 006
Disponible midler	703 712	806 302

Note 5 - Varige driftsmidler

	Hovedkabel elbillading	Bygning og tomt	Sandvika Svømmehall
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 625	53 778 693	1 194 539
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 625	53 778 693	1 194 539
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	12 261	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 364	53 778 693	1 194 539
i rets avskrivninger :	1 862	0	0
Anskaffelses ³ r :	2018	2003	2003
Antatt levetid i ³ r :	10		

Andel av Sameiet Sandvika Fellesanlegg er bokført som eiendel med verdi kr 665 537.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	3 300	0	3 300
Egenkapital	14 298 455	1 730 586	12 567 869
Sum Egenkapital	14 301 755	1 730 586	12 571 169

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes	Husbanken
L ³ nenummer:	96887224290	135426070
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022	2003
Rentesats:	5.84 %	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.03.2029
Opprinnelig l ³ nebelnp:	10 612 000	31 030 000
L ³ nesaldo 01.01:	10 040 527	4 309 993
Avdrag i perioden:	328 041	962 605
L ³ nesaldo 31.12:	9 712 486	3 347 388
Saldo 5 ³ r frem i tid:	7 767 772	0
Andelssaldo 01.01:	0	4 733 918
Innbetalt IN i perioden:	0	242 548
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	839 250
Andelssaldo 31.12:	0	4 137 216
Sum pantegjeld for l ³ n:	9 712 486	7 484 604

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 42 047 090 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.24 en bokført verdi p³ kr 55 645 133.

Resultat og balanse med noter for Bjørkåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørkåsen Borettslag

Styreleder	Geirulf Larsen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Wenche Iren Egeland (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Lars Juhani Ådnanes (sign.)	12.02.2025



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 Bjørkåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnrøkke: 40D3H-ZAEWS-2NVFS-AKD6N-WC4EE-COU8X



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-13 22:31:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 40D3H-ZAEWS-2NVFS-AKD6N-WC4EE-COU8X

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Bjørkåsen Borettslag

Bjørkåsen Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 33 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 959808287.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Geirulf Larsen

Styremedlem, Wenche Iren Egeland

Styremedlem, Lars Juhani Ådnanes

Varamedlem, Tor Egil Tjørn

Varamedlem, Ellen Margrete Hareland Mæle

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 21 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: På grunn av at Radonmålingen viste ekstremt høye verdier i fellesområdene har Styreleder Geirulf Larsen og styremedlem Lars J. Ådnanes har foretatt en omlegging av alle ventilasjonsviftene i fellesområdene. Viftene er snudd slik at det kommer inn større luftmengder med friskluft. Den luften som når er registrert i de gjeldende områder er nå endret og radon nivået er nær det normale. Med andre ord har vi friskmeldt fellesområdene. Når det gjelder leilighetene så var det også noen som hadde for høye målinger og tiltak ble planlagt.

Vi informerte at det er viktig at leilighetene blir luftet regelmessig, som skal til for å få ned radon nivået. Det er i tillegg en pågående måling av leilighetene med 2 stk. innkjøpte digitale radonmålere og styret følger dette opp.

I tillegg har de fleste fått montert en løvsamler i takrennene som gjør det enkelt å fjerne tilstoppinger.

Styret besluttet i 2024 at de vedlikeholdsplaner og/eller reparasjoner som var planlagt ble utsatt til 2025 og dermed ble det ingen økning av felleskostnadene i 2025. I årets regnskap for 2024 er posten: drift og vedlikehold på kr. 394.762, men av dette beløpet er kr. 297.612 penger som gikk til SFA, renhold og løpende driftsavtaler. Det resterende er brukt til vedlikehold.

HMS arbeid: Følges opp ved tiltak og feil iht avtalen.

Styrets planer fremover

Styret har besluttet at mye av det planlagte vedlikehold og/eller reparasjoner kan gjøres på dugnad.

I første omgang prioriteres å skifte ut alle myke fuger i alle betongskiller i gulv og tak. En om fugging som er utsatt fra i fjor.

Videre skal alle betongvegger rengjøres og impregneres, dette gjelder spesielt garasjebygget.

Det skal også bli en pålagt brannteknisk rapport og en vannsjekk av alle leiligheter.

Innredning av "poddebu" med hyller etc.

Dugnad blir som før: en i løpet av våren og en til høsten

Styret henstiller til beboerne om å delta på dugnadene og eventuelt melde seg til de andre oppdragene.

Forsikringsavtale

Bjørkåsen Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 88142836.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

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



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

1505 Sameiet Sandvika Fellesanlegg

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

1505 Sameiet Sandvika Fellesanlegg

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

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Oddrun Margrete Ræge
Styreleder

Ove Tveit
Styremedlem

Christer Berge Hansen
Styremedlem

Geirulf Larsen
Styremedlem

Egil Kluge
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

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

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

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

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

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

Note 5 - Administrasjonskostnader

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

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

Note 6 - Rettstvist

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

Note 7 - Arbeidskapital

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

Note 8 - Varige driftsmidler

	Kameraer til svømmebassenget	Ventilasjonsanlegg garderober	Tomt	Svømmehall og 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	0	37 499
Årets tilgang :	0	0	0	0	41 875	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 563	19 998	57 037	68 327	41 875	37 499
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 563	19 665	43 728	52 384	7 677	37 499
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	333	13 309	15 943	34 198	0
Årets avskrivninger :	0	4 000	11 407	13 665	7 677	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	2021	2021	2024	2010
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	10

	Alarmsutstyr	Brannalarm	Overvåkningsutstyr	TV- overvåk. Ventilasjonsanlegg	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 290	17 360	18 625	153 375	951 743
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 290	17 360	18 625	153 375	951 743
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 290	17 360	18 625	153 375	951 743
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2000	2000	2003	2005	2009
Antatt levetid i år :	5	5	5	10	10

Note 9 - Langsiktig fordring

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

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

Note 10 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandvika Fellesanlegg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sandvika Fellesanlegg

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sandvika Fellesanlegg

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Oddrun Margrete Ræge
Styremedlem, Geirulf Larsen
Styremedlem, Egil Kluge
Styremedlem, Christer Berge Hansen
Styremedlem, Ove Tveit
Varamedlem, Håkon Auglend
Varamedlem, Antoinette De Gast
Varamedlem, Ingvar Nes
Varamedlem, Jan Erik Holmen
Varamedlem, Lars Juhani Ådnanes

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

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

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

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

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

Arbeidet med veien over squash hallen ble ferdigstillet sammen med squash hallen i 2023. Dette var et kostnadskrevende 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 bygger 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 varslings om brann har ikke kommet i gang, grunnet andre preserende saker. Men dette arbeidet må gjennomføres.

Det er hjertestarter i anlegget.

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

Vedlikehold:

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

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

Montasjelaget har klippet Sfa´s plener siste år.

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

Ansatte:

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

Annet:

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

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover

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

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

Det må investeres i nye tredemøller til trimrommet.

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

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

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

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

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

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

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

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørkåsen Borettslag mandag 17.03.2025 - Gangen i 2. etasje.

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:

Grete Smørsgård Haugland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 16 andelseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 17 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 89 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endring/tilføyelse i vedtekter for Bjørkåsen borettslag

Vedtak:

Vedtatt med 13 stemmer for
Paragraf 5 (8). Vedlikehold tilføres følgende:

Varmepumpe

Bestilling av varmpumpe skal godkjennes av styret. Montering skal foretas av fagfolk som er sertifisert og varmpumpen skal ha minst mulig støy og ikke over 35 dB. Det må også inngås en årlig vedlikeholdsavtale.

Plasseringen av ute delen skal være nederst på en fasade og må ikke synes fra gateplan og unngå montering i nærhet av soverom og naboeiendom. Det skal bygges et pumpehus i tre.

Andelseieren må selv bære alle kostnader forbundet med montering og årlig vedlikehold av varmpumpen samt ta alle kostnader for å rette opp skader eller merker på fasaden, dersom varmpumpen demonteres.

Andelseieren må sende skriftlig søknad til styret for godkjenning med plassering, modell, støynivå, kopi av årlig vedlikeholdsavtale og tegning av pumpehus.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder er ikke på valg, har 1 år igjen

Vedtak:

Styreleder ikke på valg.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Lars Juhani Ådnanes tar gjenvalg.

Vedtak:

Lars Juhani Ådnanes ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Tor Egil og Ellen Margrete tar gjenvalg.

Vedtak:

Tor Egil Tjørn og Ellen Margrete Hareland Mæle ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Reidun Myklebust utgjør boligselskapets valgkomité, sammen med styret.

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Geirulf Larsen ble valgt som delegerte til Bates generalforsamling, og styremedlem Lars Juhani Ådnanes som vara.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Geirulf Larsen valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Wenche Iren Egeland valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Lars Juhani Ådnanes valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Tor Egil Tjørn valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Ellen Margrete Hareland Mæle valgt for 1 år i 2025

Sandnes, 17.03.2025

Protokoll for Bjørkåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agnethe Kvinnsland (sign.)	18.03.2025
Sekretær	Agnethe Kvinnsland (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Grete Smørsgård Haugland (sign.)	18.03.2025

Mona Mork / Aktiv

Fra: Bjørkåsen borettslag <bjorkaasen@styretmitt.no>
Sendt: fredag 23. januar 2026 10:16
Til: Mona Mork / Aktiv
Emne: VS: Sandvikbakken 42 - 37/613
Vedlegg: image001.png

Fra: Styre for Bjørkåsen Borettslag <bjorkaasen@styretmitt.no>
Sendt: fre. 16 januar 2026 11:13
Til: <Kasper.Kristoffersen@privatmegleren.no>
Emne: SV: Sandvikbakken 42 - 37/613

Hei

Styret i Bjørkåsen Brl vedtok en økning i felleskosten på 18 % gjeldende fra 01.01.2026. Vi har dugnad 2 ganger pr. år, vår og høst. Borettslaget har ikke ansatt vaktmester.

I felleskosten er det inkludert et tilskudd til SFA pr. kr. 407,00 pr. leilighet/ pr. måned (Sandvika fellesanlegg) som innbefatter utgifter til felles veier, uteanlegg, lekeplasser og treningsanlegg. Med brøyting, klipping av plener og vedlikehold på fellesområdene. Anlegget har også et svømmebasseng men det er dessverre stengt pga for store driftskostnader og blir neppe åpnet igjen,

Det er også inkludert kr. 99,00 pr. mnd. til TV Access hos Altibox (ingen kanaler eller internett, kun tilgang) eieren må selv velge kanalpakker og internett og i tillegg kr. 50,00 pr. måned til velferd (Mat og drikke ved dugnad og annet fellesarrangement) er også inkludert i felleskostnadene.

Hver leilighet har en nummerert garasje plass i garasjeanlegget og det er lagt opp til oppkobling for el bil.

Det er ikke tillatt å skaffe seg hund men må søkes via styret.

Vi har en pågående jordskiftesak som omfatter fordeling av utgiftene som SFA administrerer idag med utgiftene fordelt pr. leilighet . SFA som består av 5 borettslag i området:

Sandvigbakken Brl, Einarhåla Brl, Granberget Brl, Bjørkåsen Brl og Sandvigå Brl (tilsammen 282 leiligheter.

Sandvigå Brl har saksøkt oss andre borettslag samt SFA og krever en annen fordeling av utgiftene mens vi andre står på det eksisterende at utgiftene blir fordelt pr. leilighet. Saken pågår enda uten løsning og vi avventer en konklusjon fra jordskifteretten.

Mvh
Geirulf Larsen
Styreleder

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 (Einerhålla)
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



Skatteetaten

Dato
23.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Organisasjonsnr 959 808 287 Andelsnr 202

Eiendommens adresse:

Sandvikbakken 42, 4329 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 907 009
Som sekundærbolig:	kr 3 628 034

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	37	Bnr:	613	Fnr:	Snr:
Adresse:		Sandvikbakken 42, 4329 SANDNES			

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

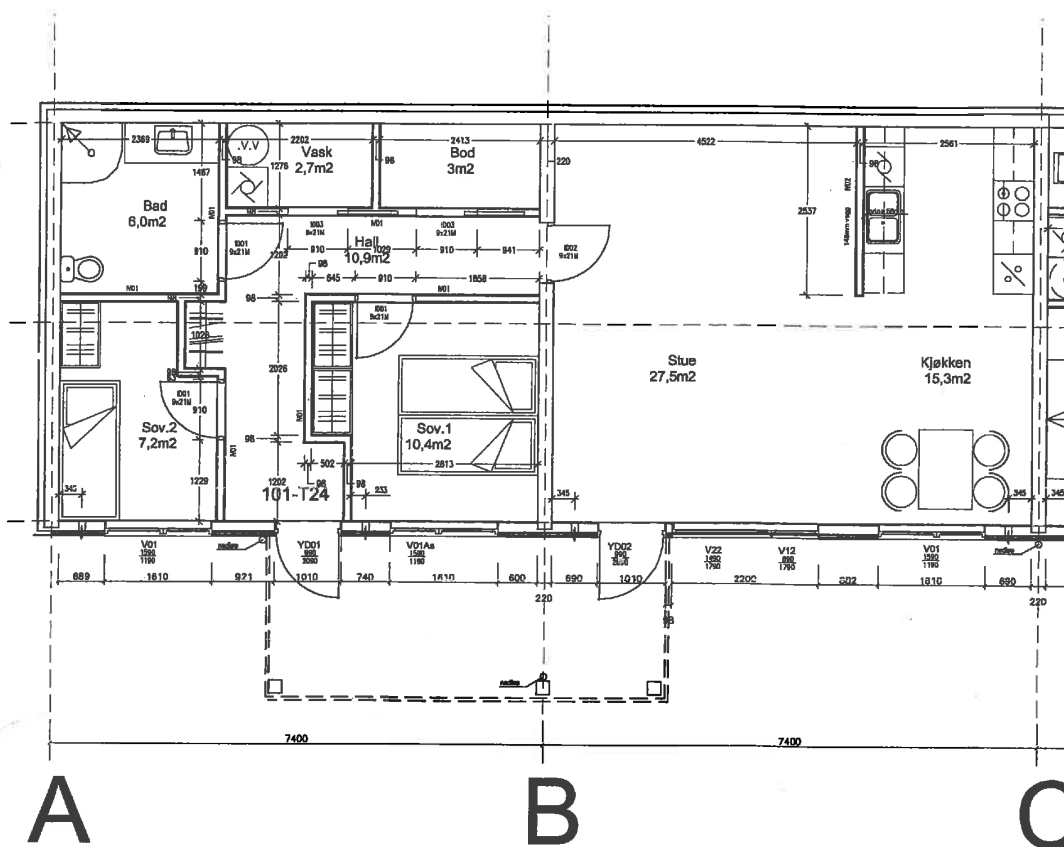
Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

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

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

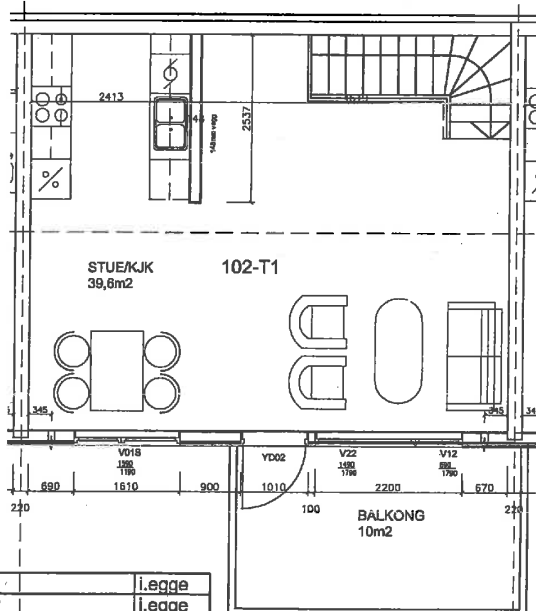
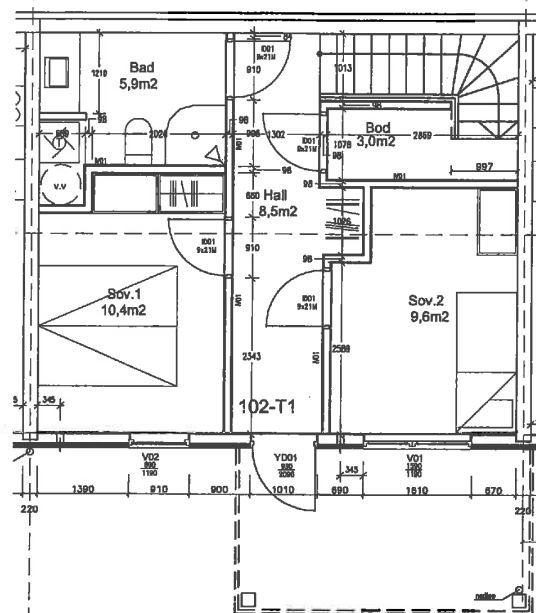


AS BUILT

F	02.05.03	As built	i.egge	
E	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge	
D	30.04.02	Rev.tegnings nummer	bf	
C	09.01.02	Spøilv. kjøkkeninnredn. pga. rør	i.egge	
B	29.06.01	Kjøkkeninnredning	i.egge	
A	31.05.01	Areal	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	F	25.05.01
BYGGHERRE	TEGNET AV	
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	i.e	
TITTEL	MÅL	
PLAN LEIL. 101 - 87m² BRA - 83m² BOA - T24	1:100	
ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-221

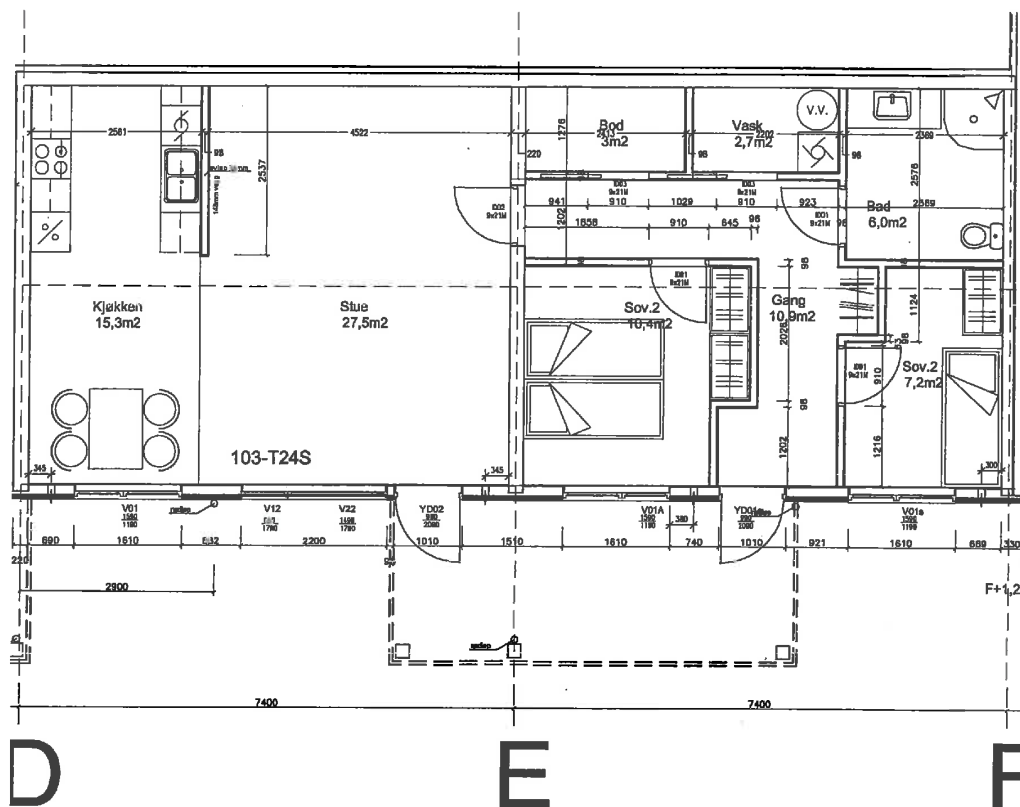


AS BUILT

H	02.05.03	As built	i.egge
G	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge
F	30.04.02	Rev.tegningsnummer	bf
E	09.01.02	Spelliv. kjøkkeninnredn. pga. vent.	i.egge
D	31.05.01	Endringer SBBL	i.egge
C	25.05.01	Endringer SBBL	i.egge
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	H	31.03.00
BYGGHERR		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL.102 - 86m2 BRA - 81m2 boareal - T1		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 3B 400B STAVANGER	TEGN.NR. 329-222
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	

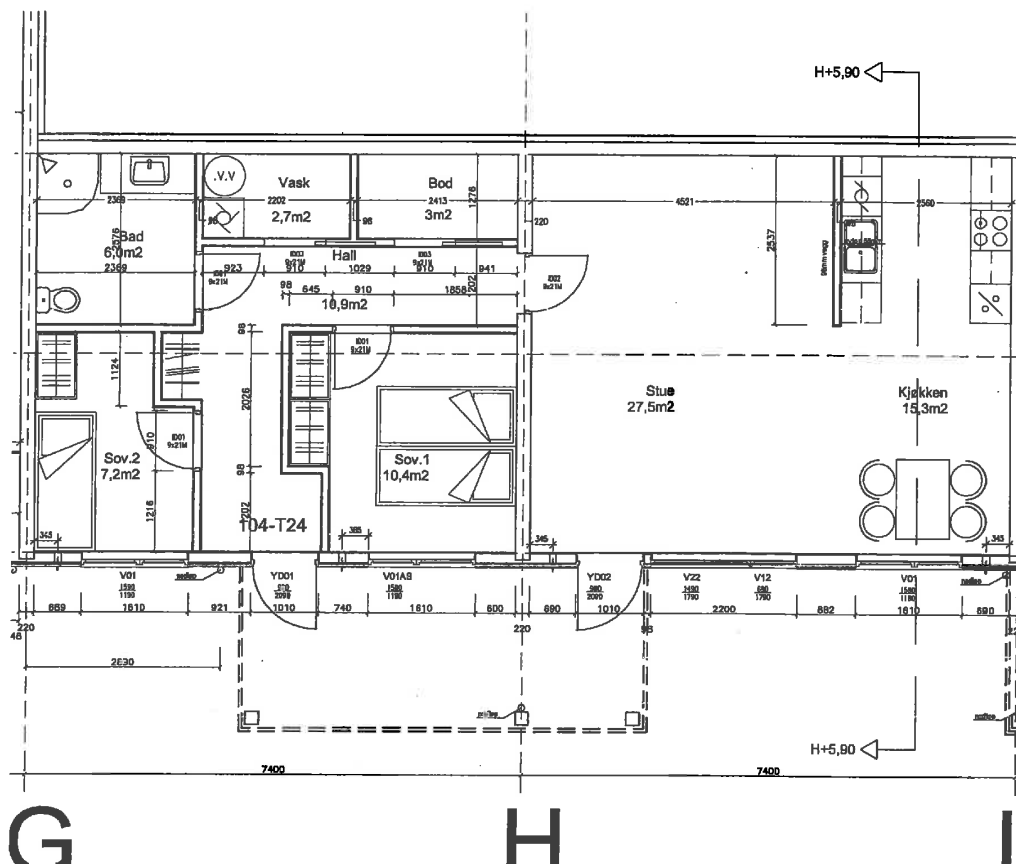


AS BUILT

F	02.05.03	As built	i.egge
E	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge
D	30.04.02	Rev. tegningsnummer	bf
C	09.01.02	Speilv. kjøkkeninnredn. pga. rør	i.egge
B	29.06.01	Kjøkkeninnredning	i.egge
A	31.05.01	Areal	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	F	25.05.01
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL. 103 - 87m² BRA - 83m² BOA - T24S		1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.
JENS ZETUTZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-223



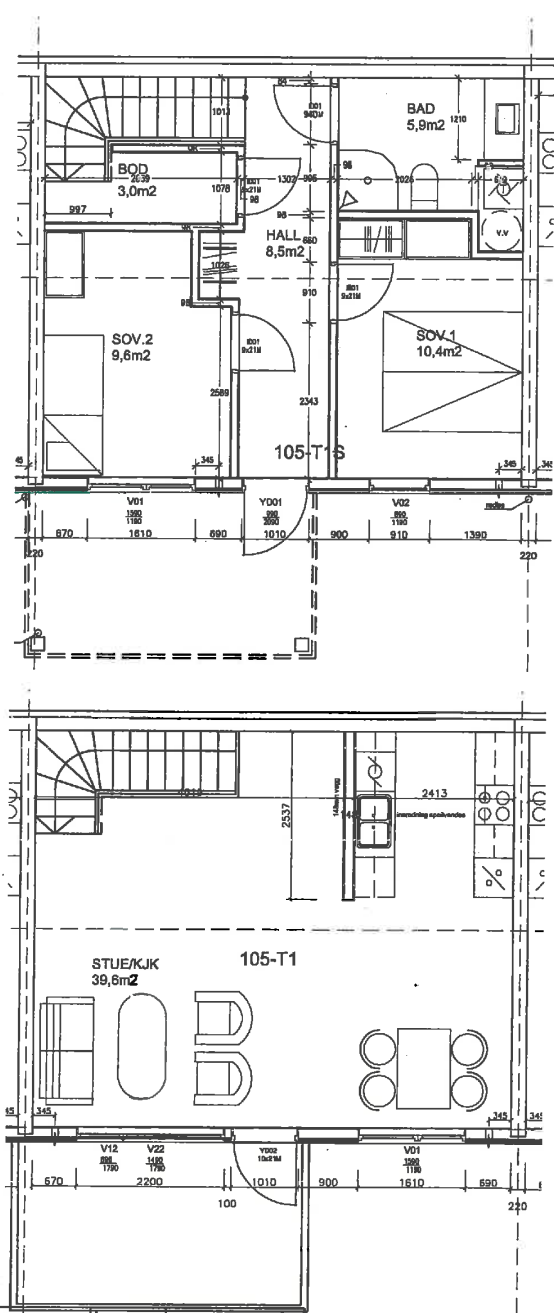
AS BUILT

F	02.05.03	As built	i.egge	
E	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge	
D	30.04.02	Rev.tegningsnummer	bf	
C	09.01.02	Speilv. kjøkkeninnredn. pga. rør	i.egge	
B	29.06.01	Kjøkkeninnredning	i.egge	
A	31.05.01	Areal	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	F	25.05.01
BYGGHERRE	TEGNET AV	
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	i.e	
TITTEL	MÅL	
PLAN LEIL. 104 - 87m2 BRA - 83m2 BOA - T24	1:100	
ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-224

52/105

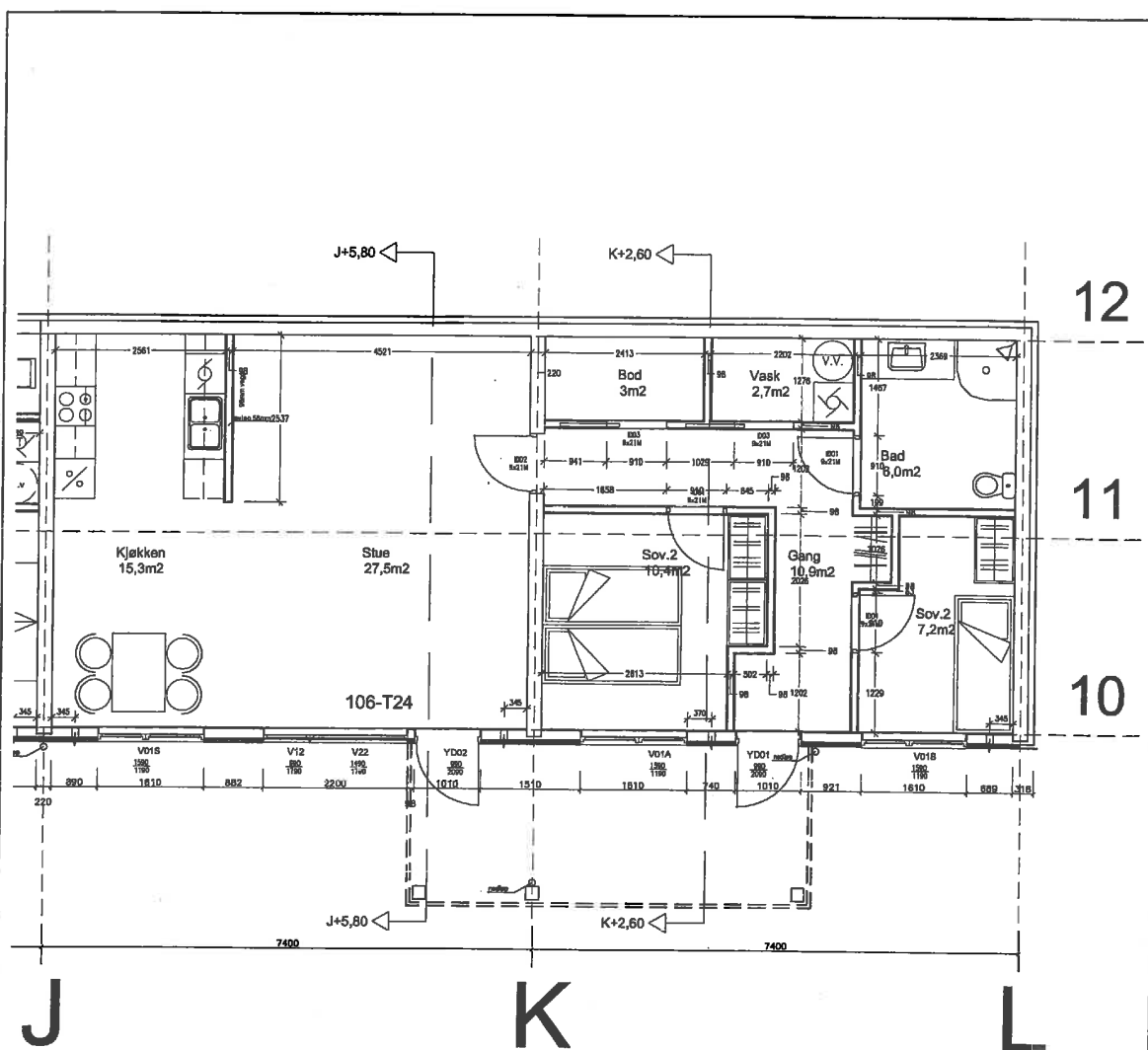


AS BUILT

H	02.05.03	As built	i.egge
G	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge
F	30.04.02	Rev. tegningsnummer	bf
E	09.01.02	Speilv. kjøkkeninnredn. ega. vent.	i.egge
D	31.05.01	Endringer SBBL	i.egge
C	25.05.01	Endringer SBBL	i.egge
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Bollgareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	H	31.03.00
BYGGERRE	TEGNET AV	
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	i.e	
TITTEL	MÅL	
PLAN LEIL. 105 - 86m² BRA - 81m² boareal - T1S	1:100	
ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	
JENS ZETUTZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-225

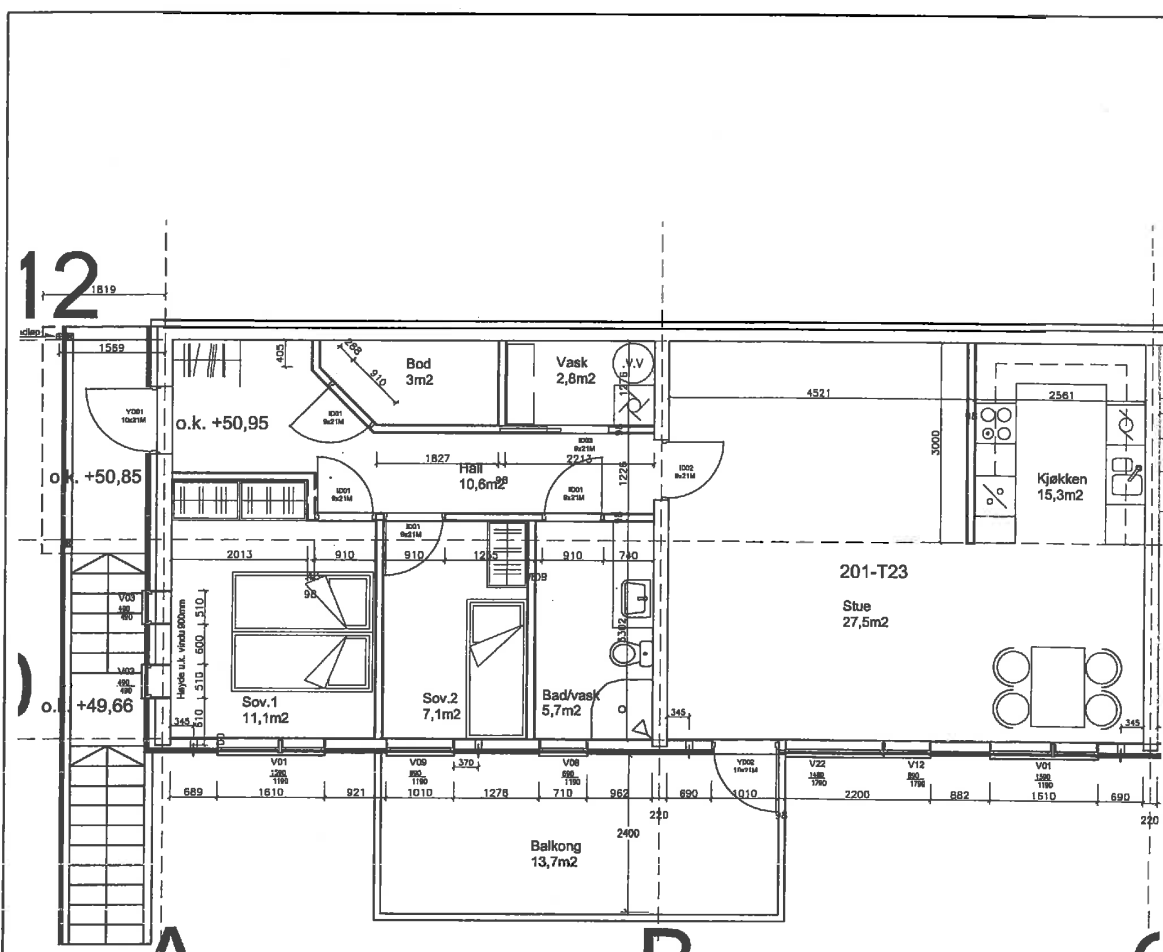


AS BUILT

G	02.05.03	As built	i.egge	
F	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge	
E	23.05.02	Rettet opp tegningsnummer	bf	
D	30.04.02	Rev.tegningsnummer	bf	
C	09.01.02	Spilv. kjøkkeninnredn. pga. rør	i.egge	
B	29.06.01	Kjøkkeninnredning	i.egge	
A	31.05.01	Areal	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	G	25.05.01
BYGGHERRE	TEGNET AV	
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	i.e	
TITTEL	MÅL	
PLAN LEIL.106 - 87m2 BRA - 83m2 BOA - T24	1:100	
ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	
JENS ZETJUNGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-226



AS BUILT

E	02.05.03	As built	i.egge	
D	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge	
C	30.04.02	Rev. tegningsnummer	bf	
B	29.06.01	Kjøkkeninnredning	i.egge	
A	31.05.01	Areal	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

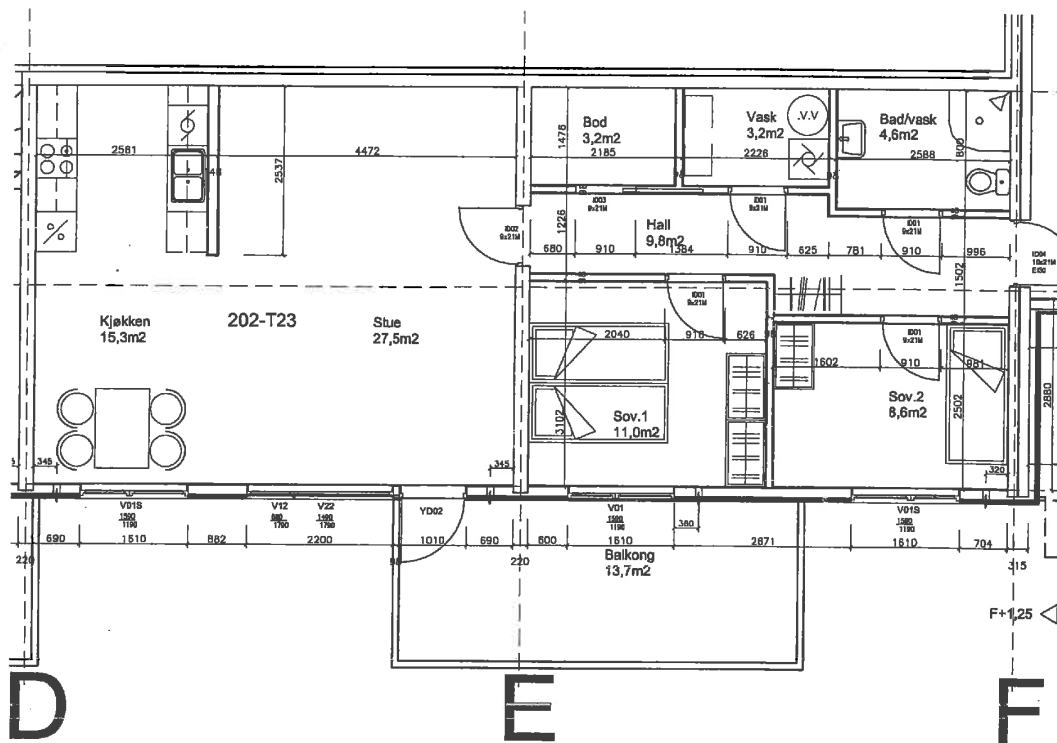
BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	E	25.05.01
BYGGHERRE	TEGNET AV	i.e
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	MÅL	1:100
TITTEL	TEGN.NR.	329-227
PLAN LEIL.201 - 87m2 BRA - 84m2 BOA - T23		
ARKIPARTNER AS		

JENS ZETLITZGT. 38
4008 STAVANGER

TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 81

52/202

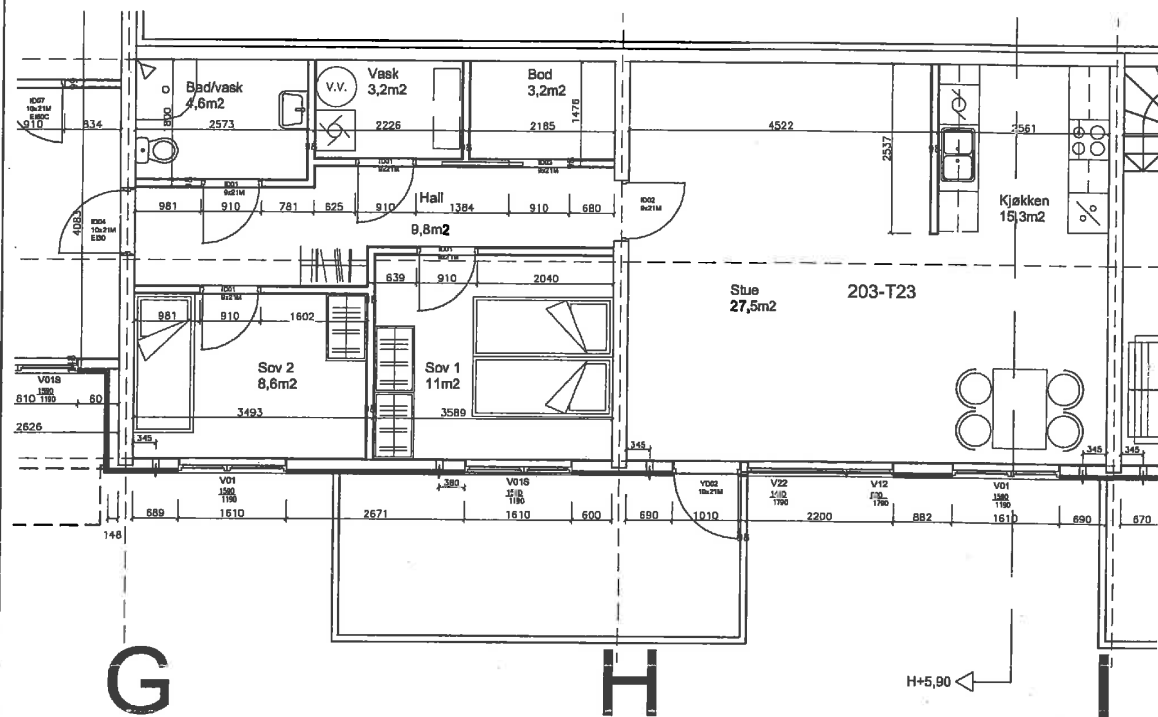


AS BUILT

E	02.05.03	As built	i.egge	
D	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge	
C	30.04.02	Rev.tegningsnummer	bf	
B	29.06.01	Kjøkkeninnredning	i.egge	
A	31.05.01	Areal	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	E	25.05.01
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL.202 - 87m² BRA - 84m² BOA - T23S		1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.
JENS ZETLITZGT. 38 400B STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-228

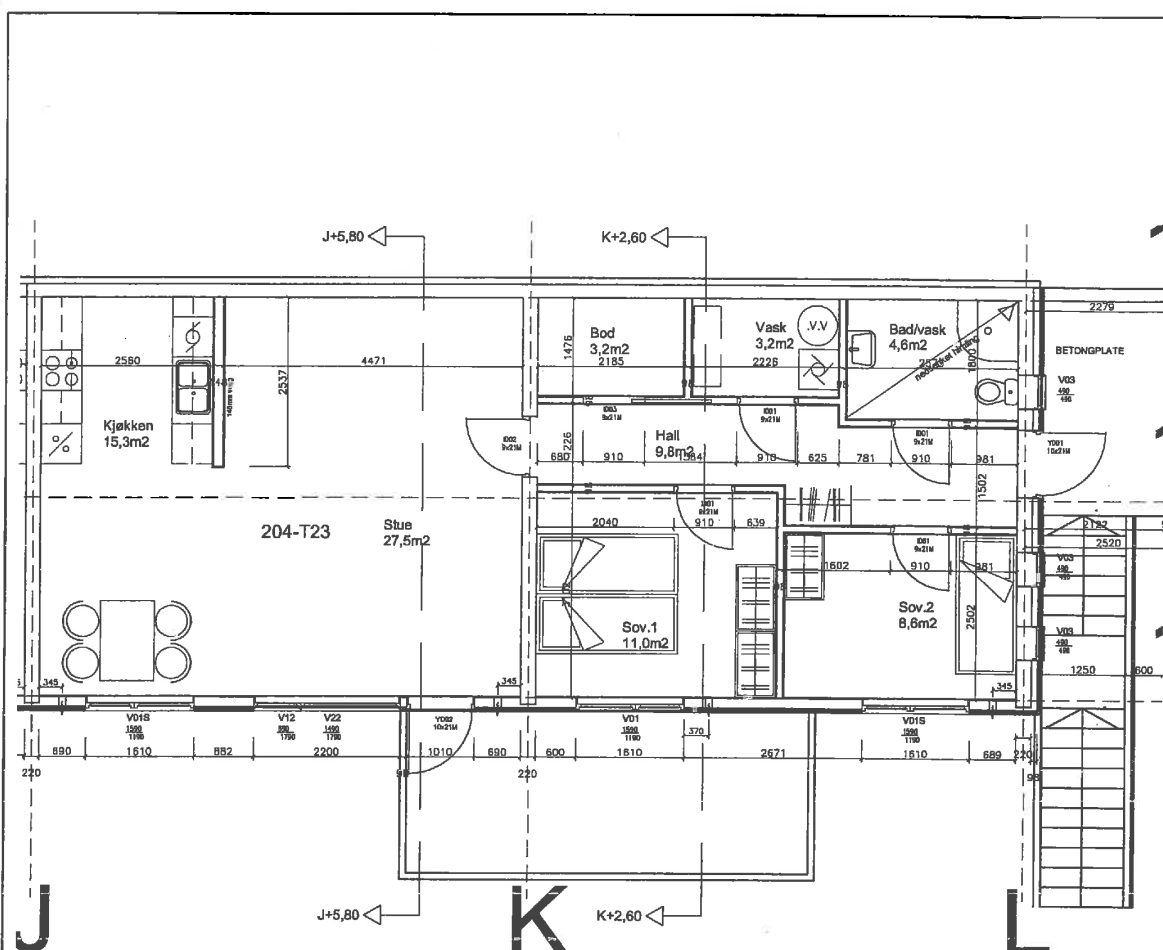


AS BUILT

E	02.05.03	As built	i.egge	
D	18.09.02	Div. aljurføringer	i.egge	
C	30.04.02	Rev. Tegningsnummer	bf	
B	29.06.01	Kjøkkeninnredning	i.egge	
A	31.05.01	Areal	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	E	25.05.01
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL.203 - 87m² BRA - 84m² BOA - T23		1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.
JENS ZETLITZGT. 3B 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-229

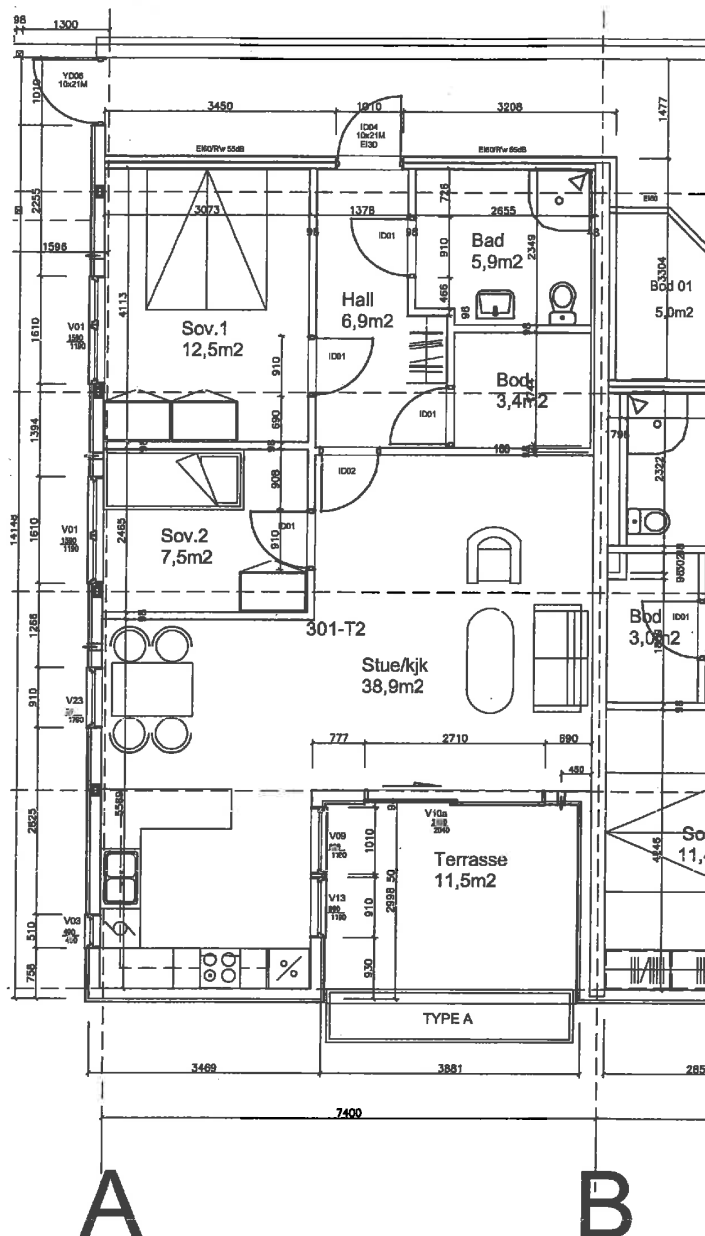


AS BUILT

E	02.05.03	As built	i.egge	
D	18.09.02	Div. gløreføringer	i.egge	
C	30.04.02	Rev. Tegningsnummer	bf	
B	29.06.01	Kjøkkeninnredning	i.egge	
A	31.05.01	Areall	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	E	25.05.01
BYGGHERRE	TEGNET AV	
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	i.e	
TITTEL	MÅL	
PLAN LEIL.204 - 87m² BRA - 84m² BOA - T23	1:100	
ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-230

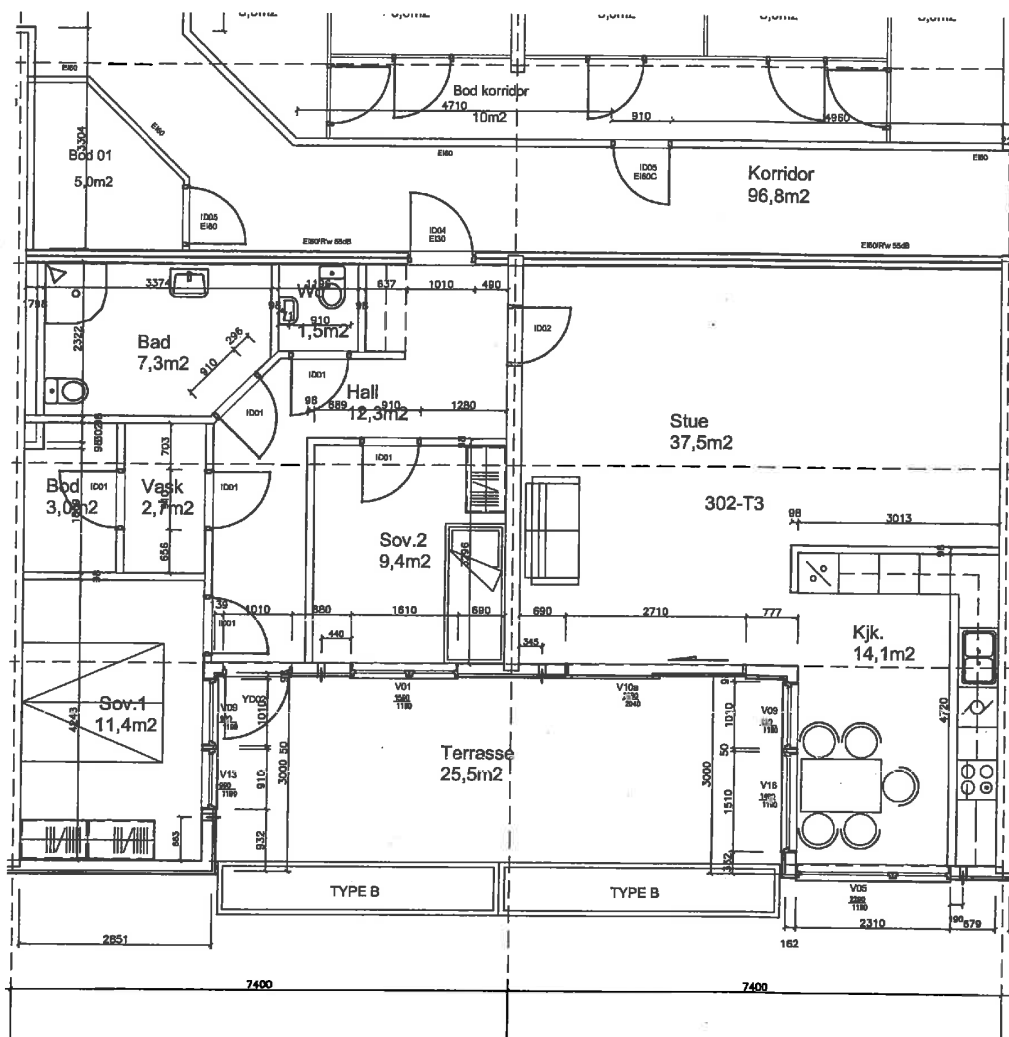


AS BUILT

H	02.05.03	As built	i.egge
G	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge
F	30.04.02	Rev. Tegningsnummer	bf
E	09.01.02	Endret innredn. kjk, skyvedør	i.egge
D	30.11.01	Vindu og dør til terrasse	i.egge
C	10.05.01	Endringer kjk, innredning, vindu	i.egge
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	H	31.03.00
BYGGHERRE	TEGNET AV	
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	i.e	
TITTEL	MÅL	
PLAN LEIL.301 - 77m2 BRA - 73m2 BOA - T2	1:100	
ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	
JENS ZETUTZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-231

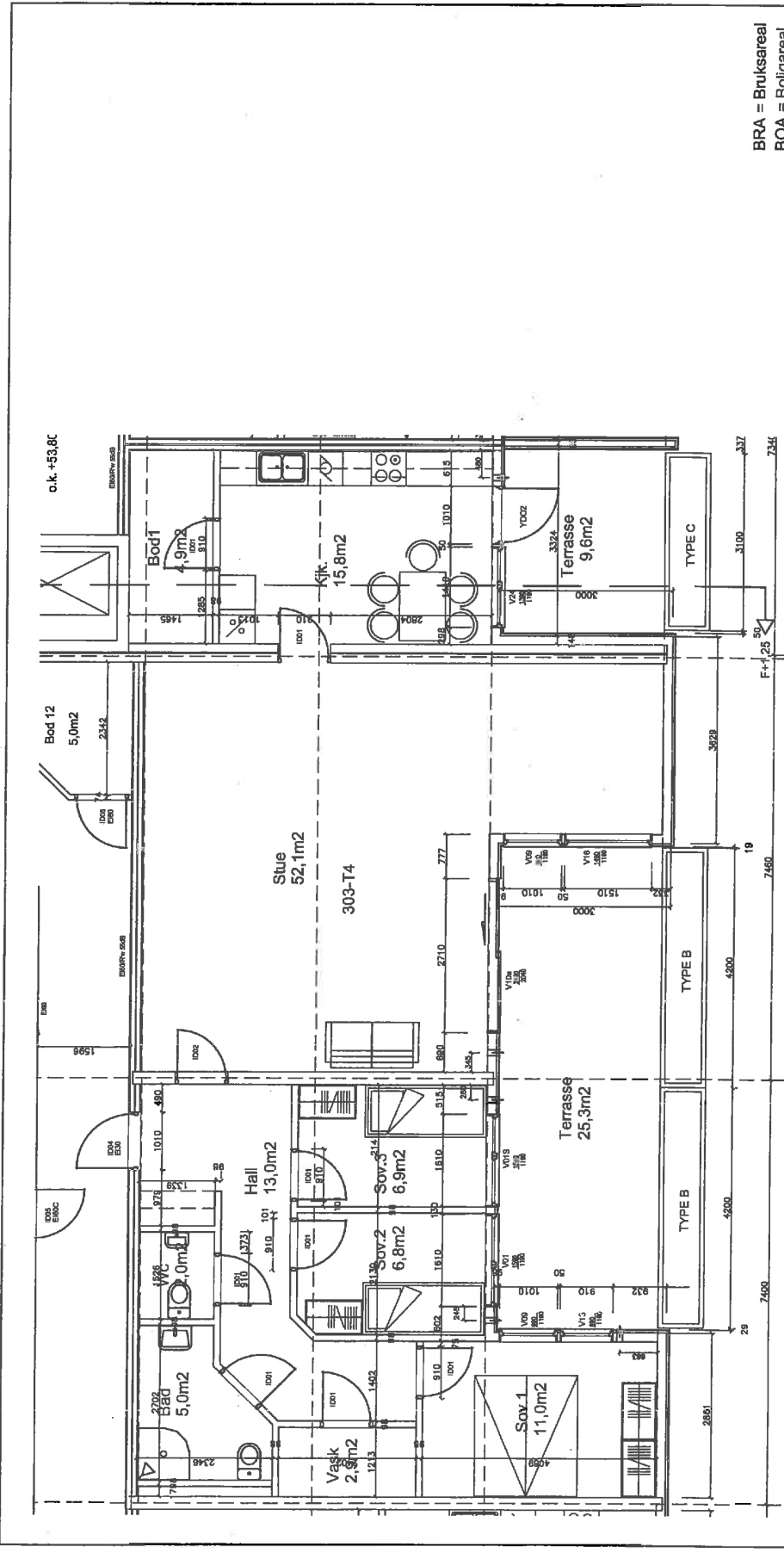


AS BUILT

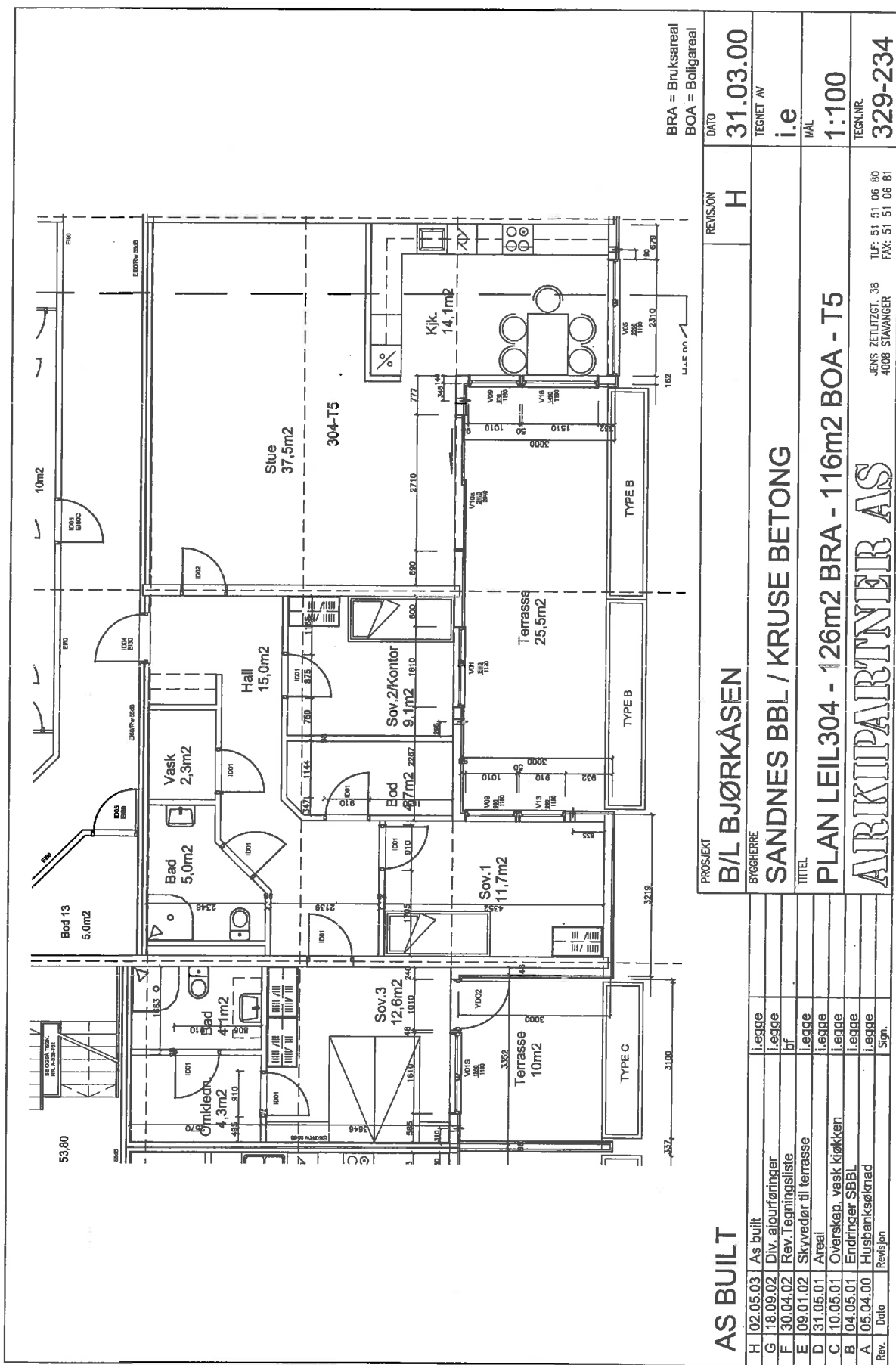
H	02.05.03	As built	i.egge	
G	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge	
F	30.04.02	Rev. Tegningsnummer	bf	
E	09.01.02	Skyvedør	i.egge	
D	30.11.01	Dør/vindu til terrasse	i.egge	
C	10.05.01	Overskap	i.egge	
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge	
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

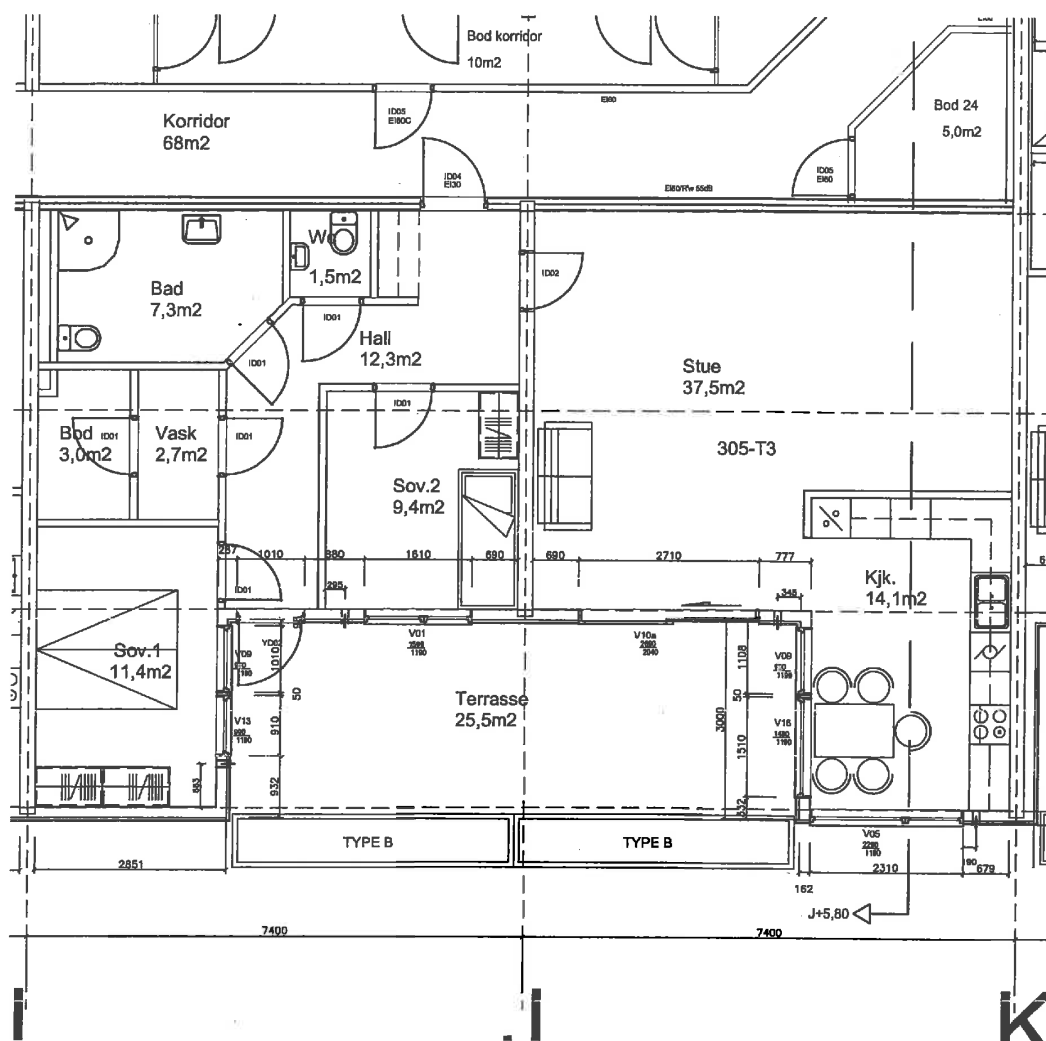
BRA = Bruksareal
BOA = Bolligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	H	31.03.00
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL.302 - 104m² BRA - 101m² BOA - T3		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. 329-232
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



AS BUILT				PROSJEKT	B/L BJØRKÅSEN	REVISION	G	DATO	31.03.00
				BYGGHERR	SANDNES BBL / KRUSE BETONG				TEGNET AV
				TITTEL	PLAN LEIL.303 - 127m2 BRA - 122m2 BOA - T4				i.e
				ARKIIPARTNER AS					MÅL
									1:100
									TEGN.NR.
				JENS ZEITZGT. 38 4008 STAVANGER					329-233
									Tlf: 51 51 06 80 Fax: 51 51 06 81
Rev.	Dato	Revision	Sign.						
G	02.05.03	As built	i.egge						
F	18.09.02	Div. alourføringer	i.egge						
E	30.04.02	Rev.Tegningsnummer	bf						
D	09.01.02	Skyvedør	i.egge						
C	06.06.01	Areal bod	i.egge						
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge						
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge						



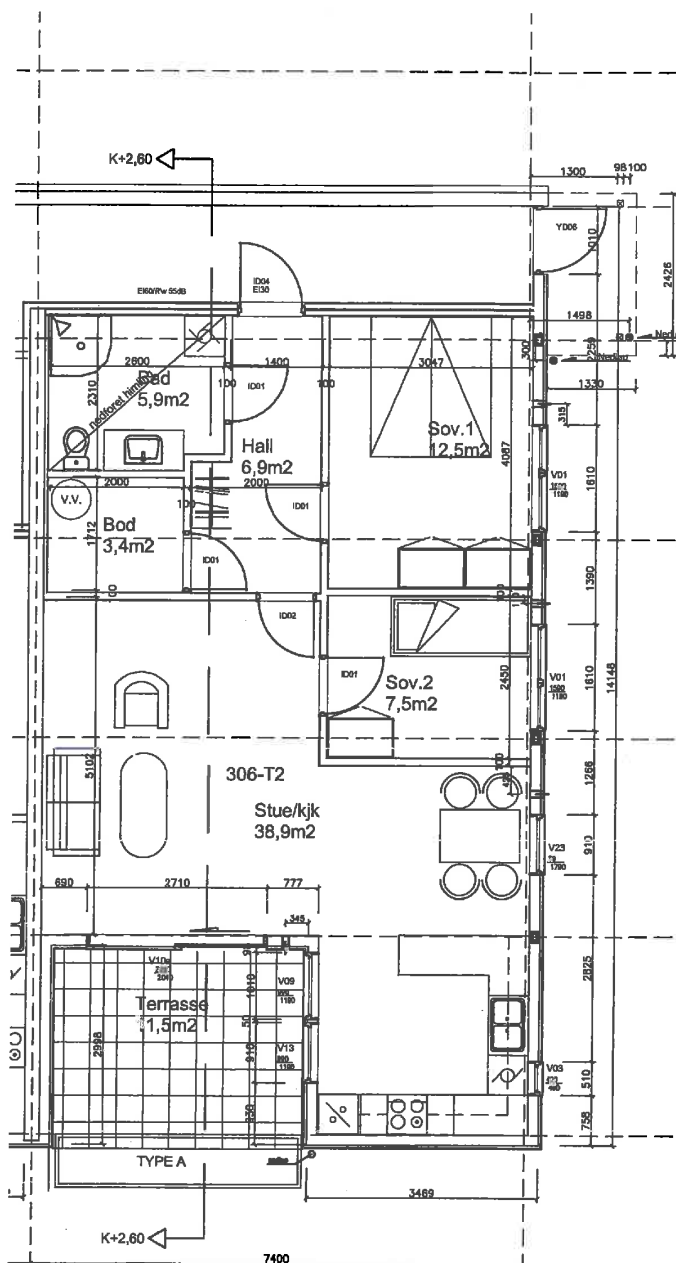


AS BUILT

H	02.05.03	As built	i.egge	
G	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge	
F	30.04.02	Rev. Tegningsnummer	bf	
E	09.01.02	Skjvedør	i.egge	
D	30.11.01	Dør/vindu til terrasse	i.egge	
C	10.05.01	Overskap	i.egge	
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge	
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	H	31.03.00
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL. 305 - 104m² BRA - 101m² BOA - T3		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. 329-235

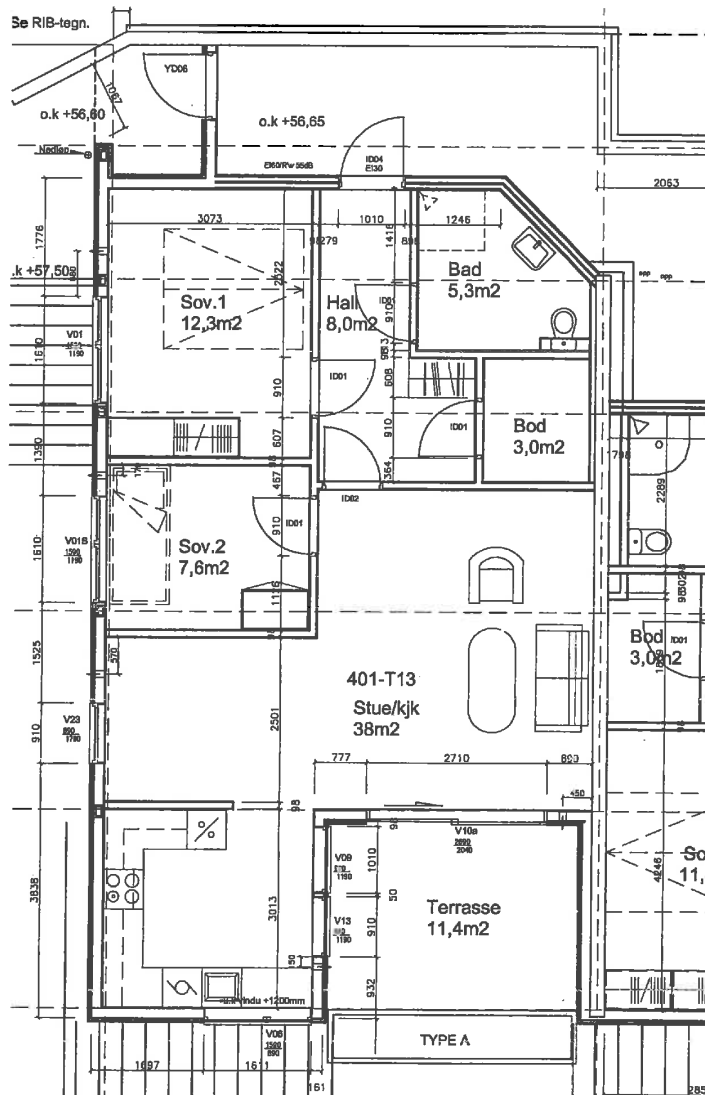


AS BUILT

H	02.05.03	As built	i.egge
G	18.09.02	Div. alourføringer	i.egge
F	02.05.02	Rev. Tegningsnummer	bf
E	09.01.02	Endret innredn. kjøp, skyvedør	i.egge
D	30.11.01	Vindu og dør til terrasse	i.egge
C	10.05.01	Endringer kjøp, innredning, vindu	i.egge
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	H	31.03.00
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL.306 - 77m² BRA - 73m² BOA - T2		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. 329-236
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



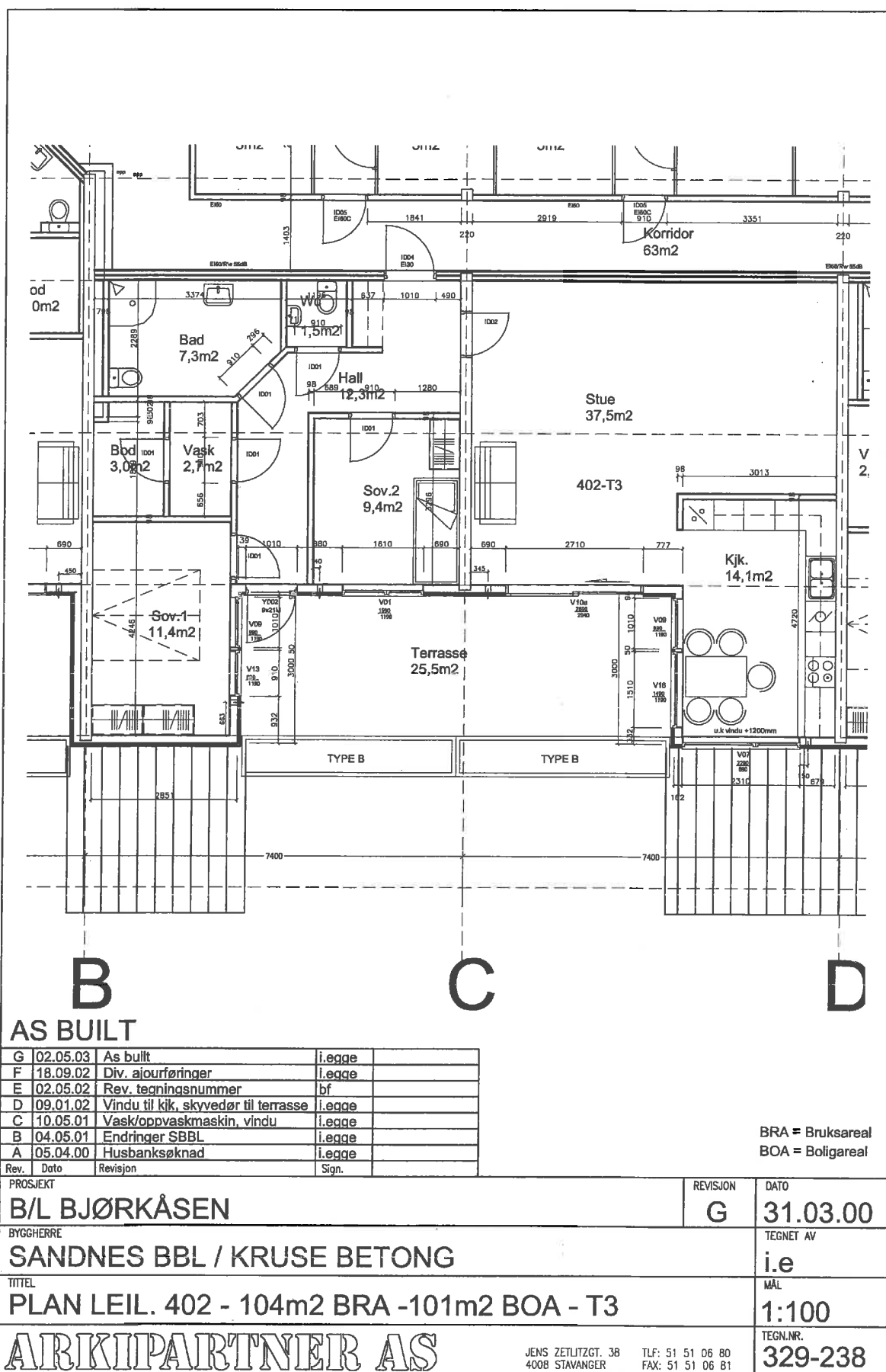
AS BUILT

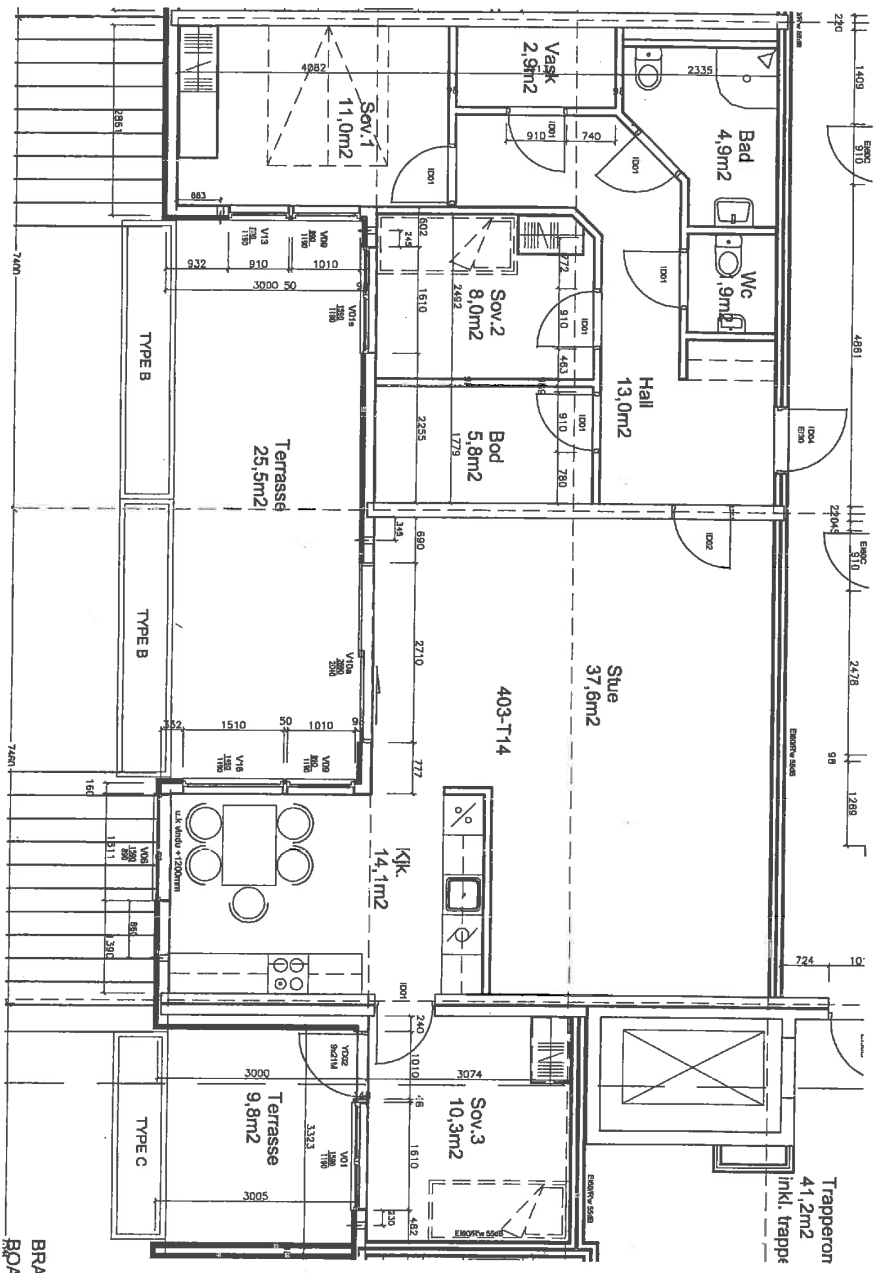
G	02.05.03	As built	i.egge	
F	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge	
E	02.05.02	Rev.Tegningsnummer	bf	
D	09.01.02	Vindu til kik, skyvedør til terrasse	i.egge	
C	10.05.01	Vask/oppvaskmaskin, vindu	i.egge	
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge	
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	G	31.03.00
BYGGHERRE	TEGNET AV	
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	i.e	
TITTEL	MÅL	
PLAN LEIL.401 - 77m2 BRA - 73m2 BOA - 3 roms T13	1:100	
ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-237

52/402





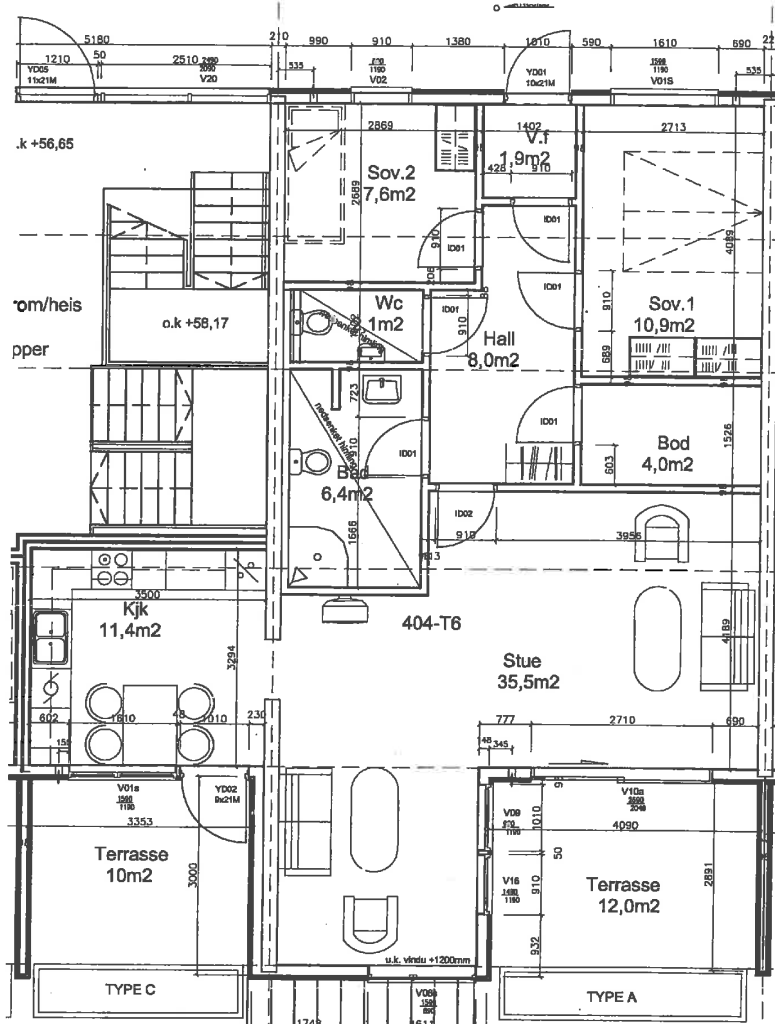
AS BUILT

Rev.	Dato	Revisjon	Sign.
G	02.05.03	As built	i.egge
F	18.09.02	Div. alourføringer	i.egge
E	02.05.02	Rev. Tegningsnummer	bf
D	09.01.02	Vindu kjø, skyvedør terrasse	i.egge
C	10.05.01	Overskap	i.egge
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge
A	05.04.00	Husbankskjennet	i.egge

PROSJEKT	REVISJON	DATE
B/L BJØRKÅSEN	G	31.03.00
BYGRERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITEL		MÅL
PLAN LEIL. 403 - 115m² BRA - 108m² BOA - T14		1:100
ARKITEKT		TEGNAR
ARKITEKTBETJENESTER AS		329-239

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

52/404

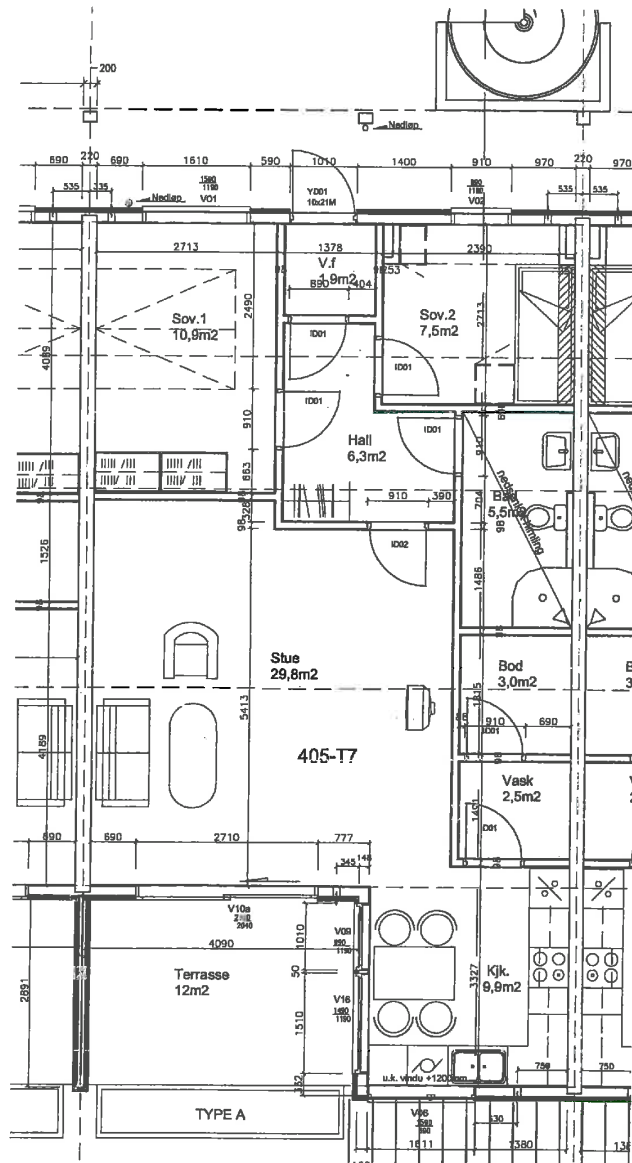


AS BUILT

I	02.05.03	As built	i.egge
H	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge
G	02.05.02	Rev. Tegningsliste	bf
F	11.12.01	Vindu fjernet, skyvedør til terrasse	i.egge
E	31.05.01	Areal	i.egge
D	30.05.01	Dør til bod	i.egge
C	10.05.01	Vask/oppvaskmaskin	i.egge
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	I	31.03.00
BYGGHERRE	TEGNET AV	
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	i.e	
TITTEL	MÅL	
PLAN LEIL. 404 - 92m² BRA - 87m² BOA - T6	1:100	
ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 61	329-240

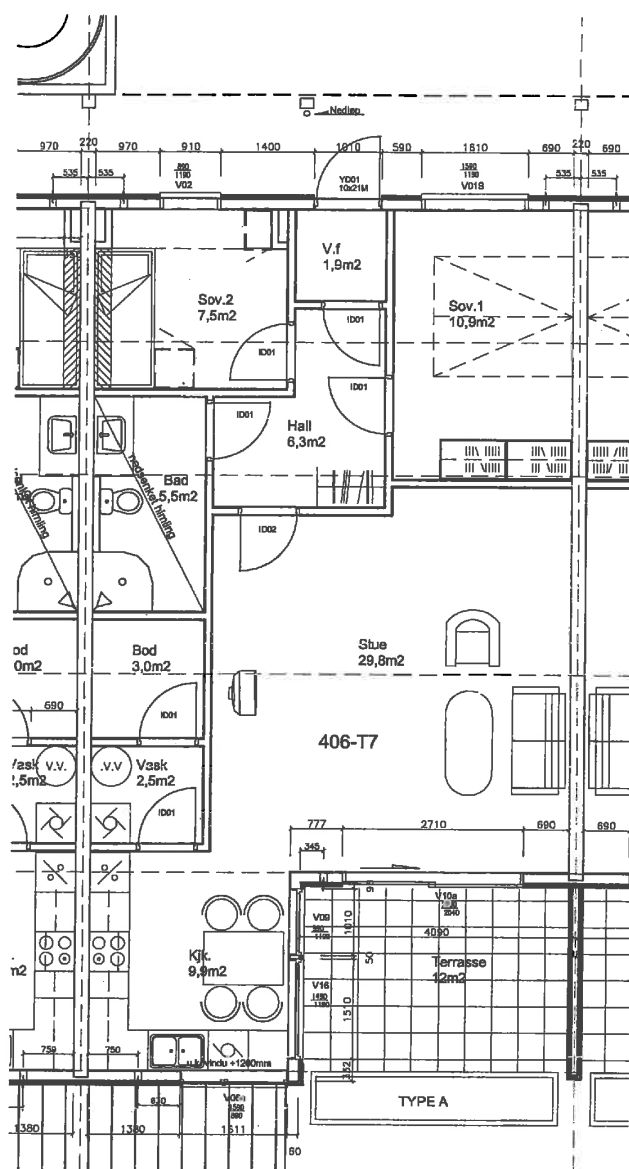


AS BUILT

H	02.05.03	As built	i.egge
G	18.09.02	Div. alourføringer	i.egge
F	02.05.02	Rev. Tegningsnummer	bf
E	09.01.02	Skvvedør til terrasse	i.egge
D	31.05.01	Areal	i.egge
C	30.05.01	Toalett/vask i bad	i.egge
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	H	31.03.00
BYGGHERRE	TEGNET AV	
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	i.e	
TITTEL	MÅL	
PLAN LEIL. 405 - 80m2 BRA - 76m2 BOA - T7	1:100	
ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-241



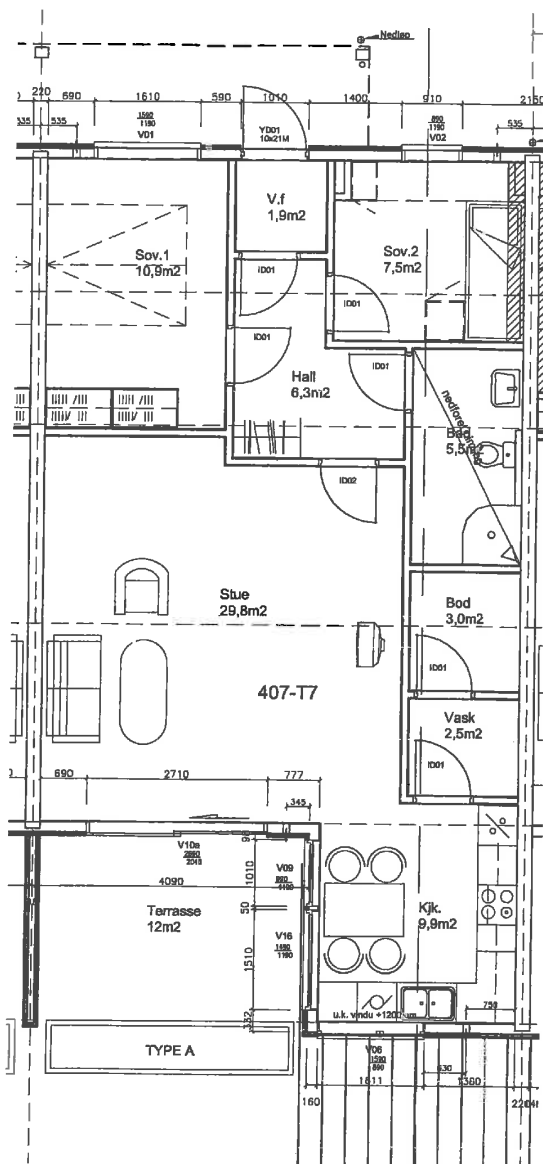
AS BUILT

H	02.05.03	As built	i.egge
G	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge
F	09.01.02	Rev. Tegningsnummer	bf
E	09.01.02	Skyvedør til terrasse	i.egge
D	31.05.01	Areal	i.egge
C	30.05.01	Toalett/vask i bad	i.egge
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	H	31.03.00
BYGGHERRE	TEGNET AV	
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	i.e	
TITTEL	MÅL	
PLAN LEIL. 406 - 80m² BRA - 76m² BOA - T7	1:100	
ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-242

52/407

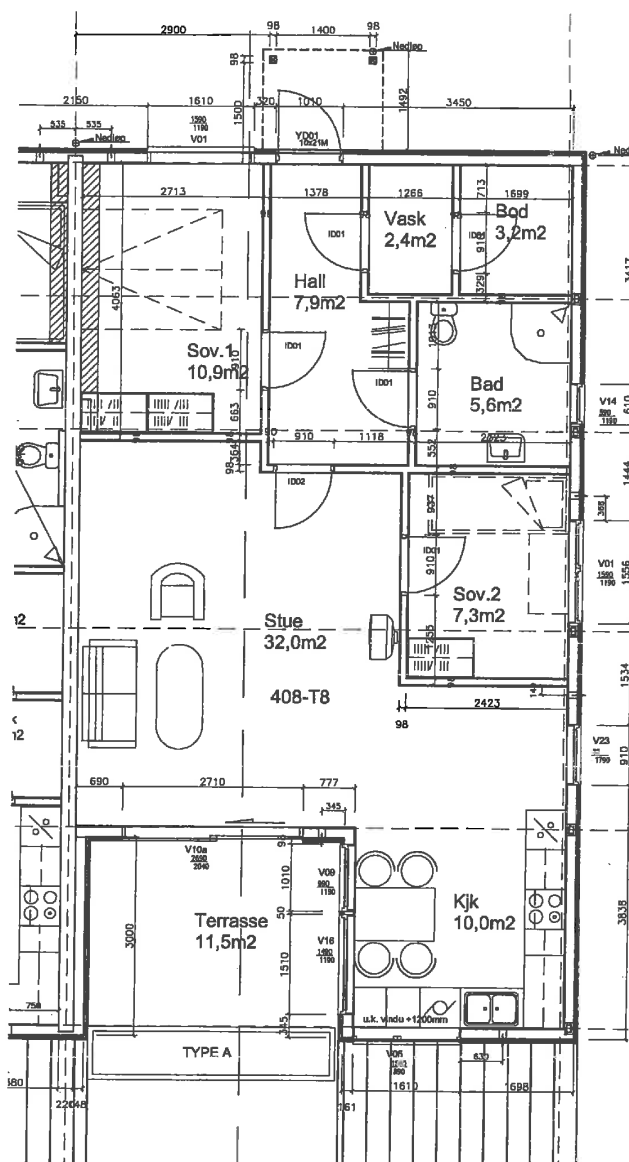


AS BUILT

H	02.05.03	As built	i.egge	
G	18.09.02	Div. ejourføringer	i.egge	
F	02.05.02	Rev.Tegningsnummer	bf	
E	09.01.02	Skyvedør til terrasse	i.egge	
D	31.05.01	Areal	i.egge	
C	30.05.01	Toalett/vask i bad	i.egge	
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge	
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	H	31.03.00
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL. 407 - 80m² BRA - 76m² BOA - T7		1:100
ARKIIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. 329-243
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	

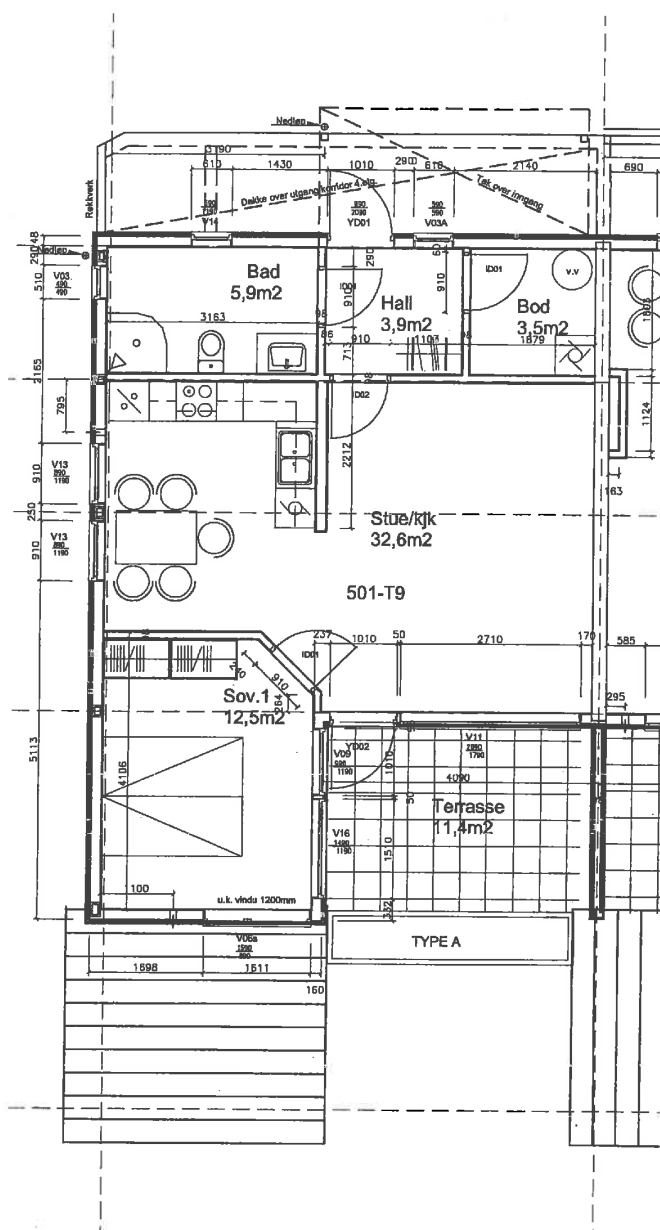


AS BUILT

G	02.05.03	As built	i.egge
F	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge
E	02.05.02	Rev. Tegningsnummer	bf
D	09.01.02	Skjvedør til terrasse	i.egge
C	11.05.01	Vindu i gavl	i.egge
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	G	31.03.00
BYGGHERRE	TEGNET AV	
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	i.e	
TITTEL	MÅL	
PLAN LEIL. 408 - 83m² BRA - 79m² BOA - T8	1:100	
ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-244



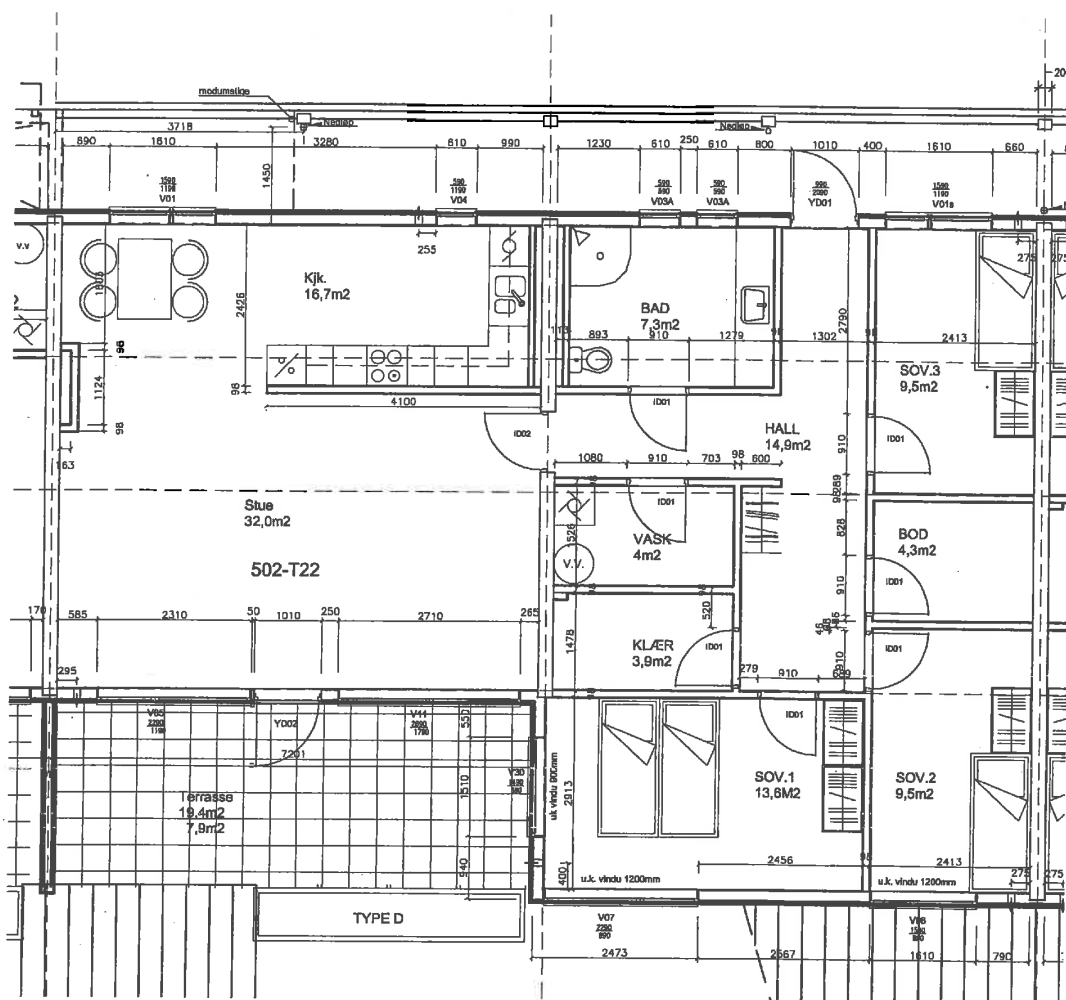
AS BUILT

F	02.05.03	As built	i.egge
E	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge
D	02.05.02	Rev. Tegningsnummer	bf
C	10.05.01	Vinduer i yttervegg, benk på badet	i.egge
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	F	31.03.00
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL.501 - 61m2 BRA - 57m2 BOOA - T9		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. 329-245

TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 61

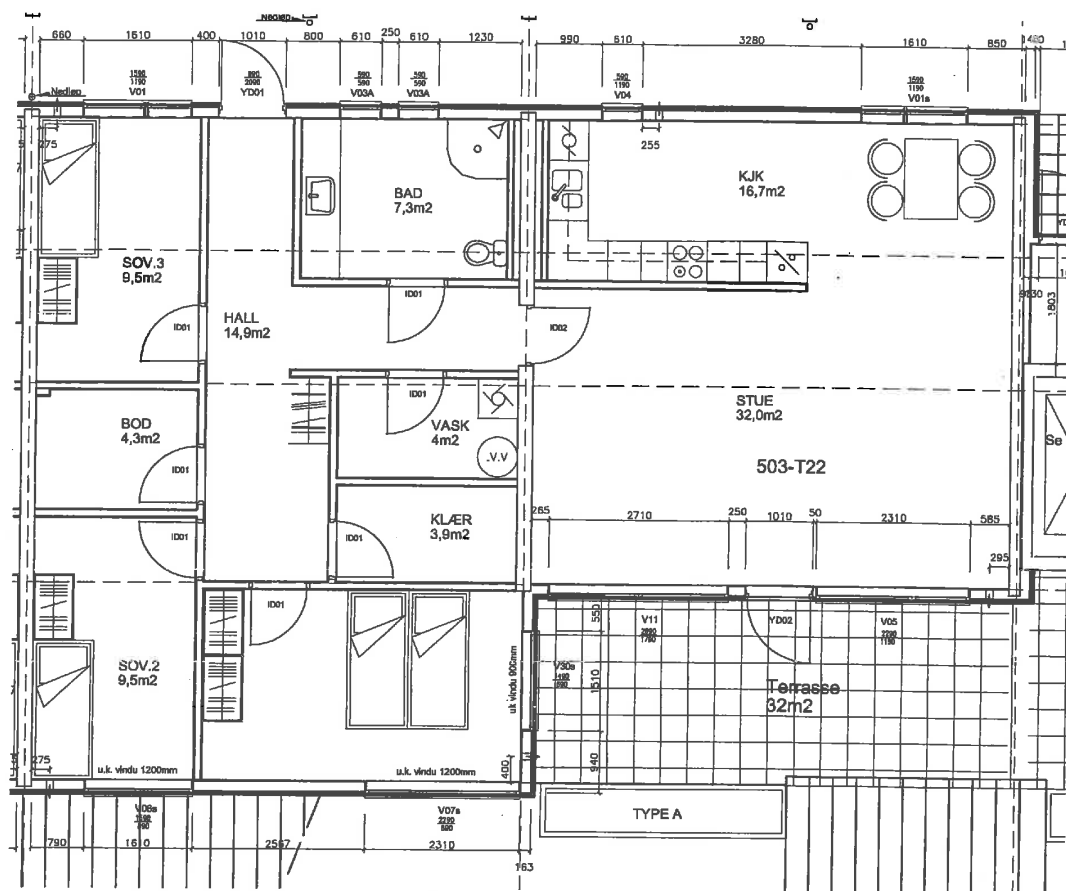


AS BUILT

D	02.05.03	As built	i.egge
C	18.09.02	Div. endringer	i.egge
B	02.05.02	Rev. Tegningsnummer	BF
A	31.05.01	Areal	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	D	25.05.01
BYGGHERRE	TEGNET AV	
SANDNES BBL / KRUSE BETONG	i.e	
TITTEL	MÅL	
PLAN LEIL 502 - 122m² BRA - 112m² BOA - T22	1:100	
ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-246



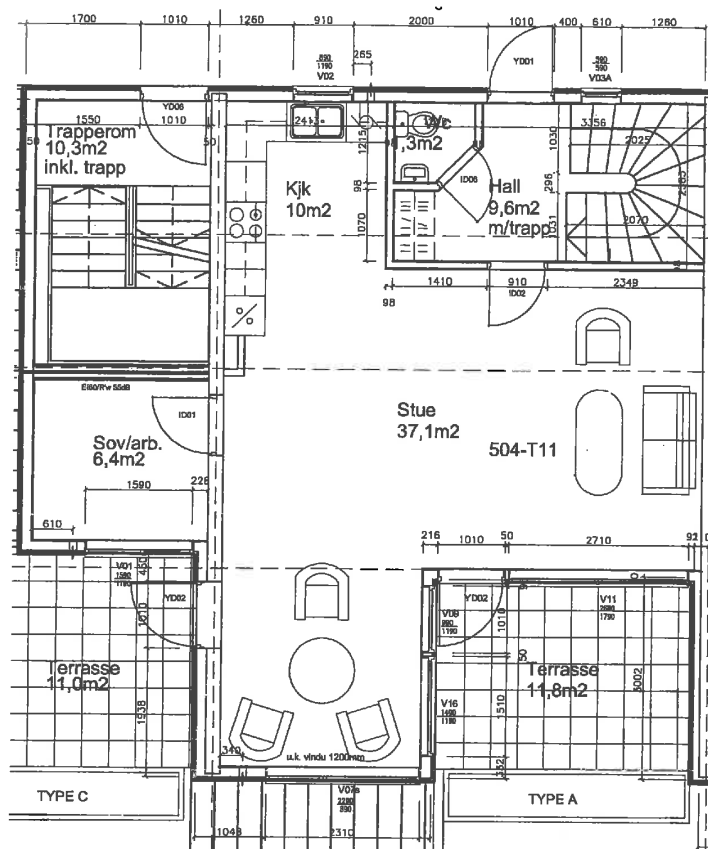
AS BUILT

D	02.05.03	As built	i.egge	
C	18.09.02	Div. gl forringer	i.egge	
B	02.05.02	Rev. Tegningsnummer	bf	
A	31.05.01	Areal	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

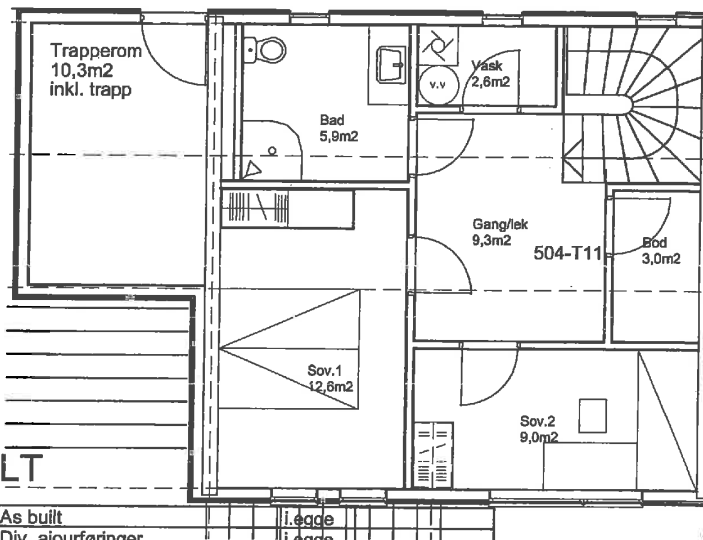
BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	D	25.05.01
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL. 503 - 122m2 BRA - 112m2 BOA - T22		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. 329-247
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	

52/504



5.etg.



AS BUILT

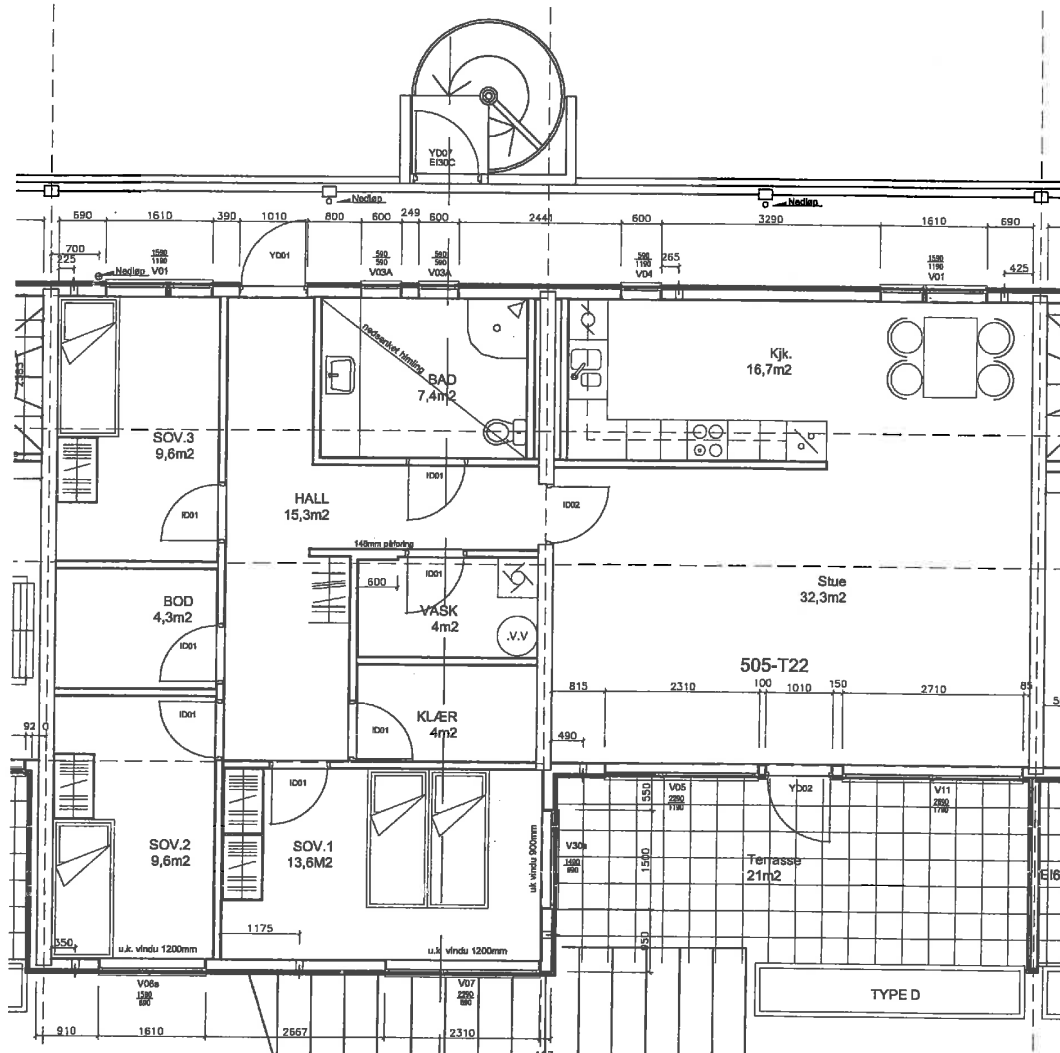
6.etg.

E	02.05.03	As built	i.egge
D	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge
C	02.05.02	Rev. Tegningsnummer	bf
B	04.05.01	Endringer SBBL	i.egge
A	05.04.00	Husbanksøknad	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	E	31.03.00
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL.504 - 115m2 BRA - 112m2 BOA - T11		1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-248

52/505

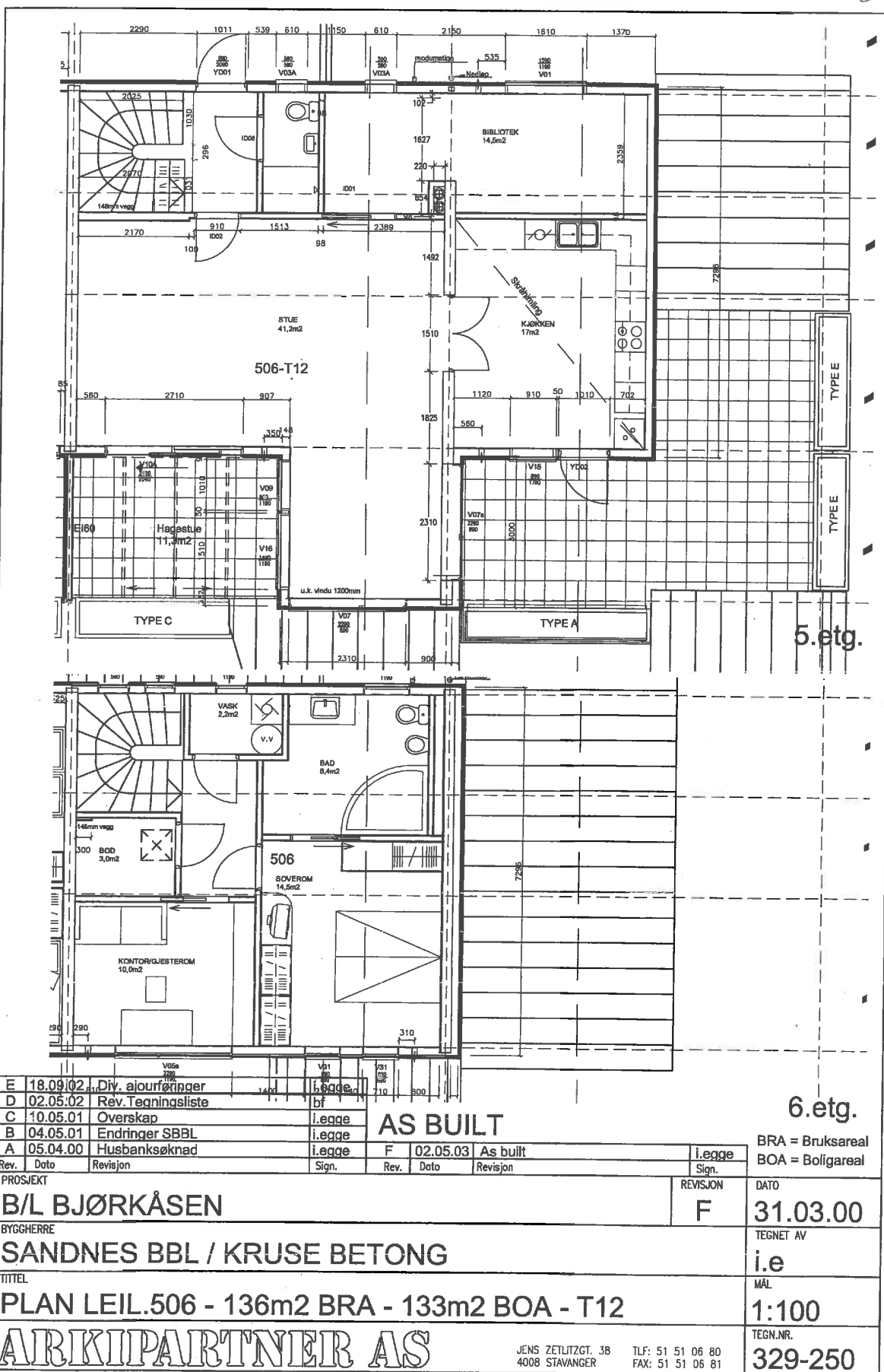


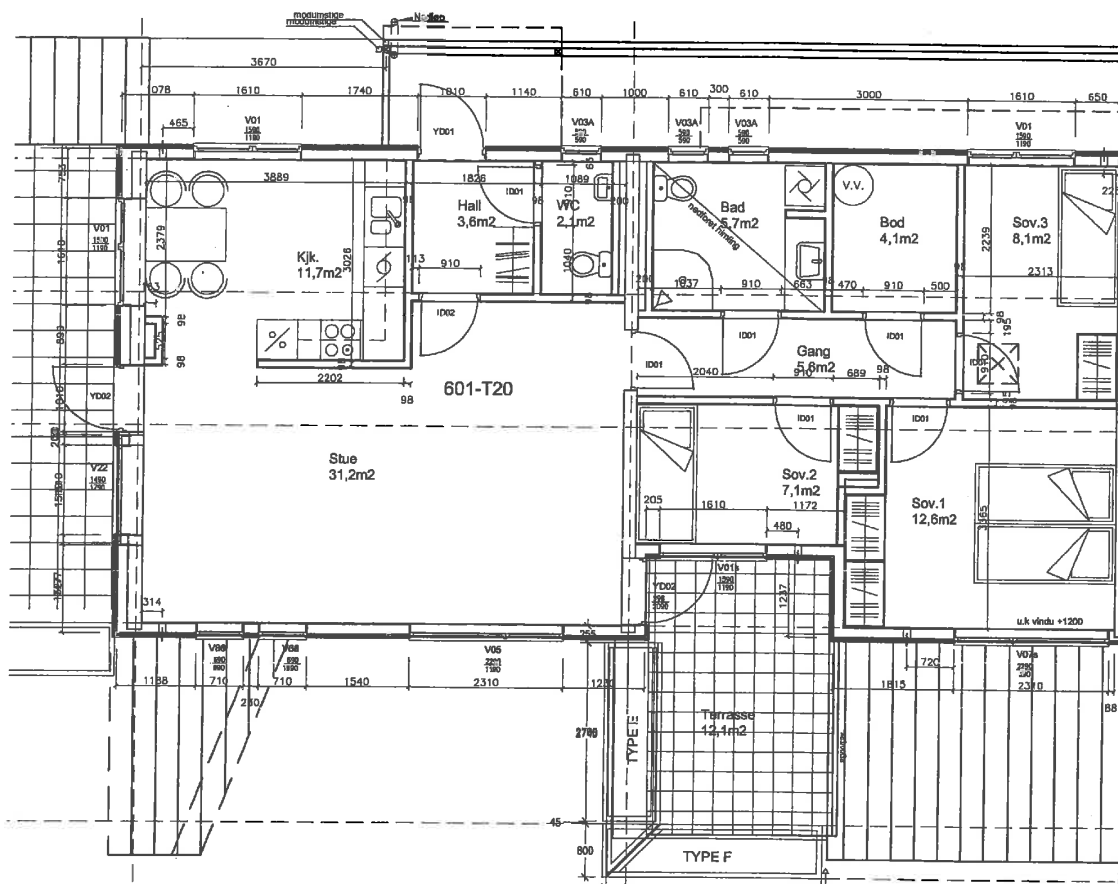
AS BUILT

D	02.05.03	As built	i.egge
C	18.09.02	Div. a/lourfæringar	i.egge
B	02.05.02	Rev. Tegningsnummer	bf
A	31.05.01	Areal	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	D	25.05.01
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL. 505 - 122m² BRA - 112m² BOA - T22S		1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-249



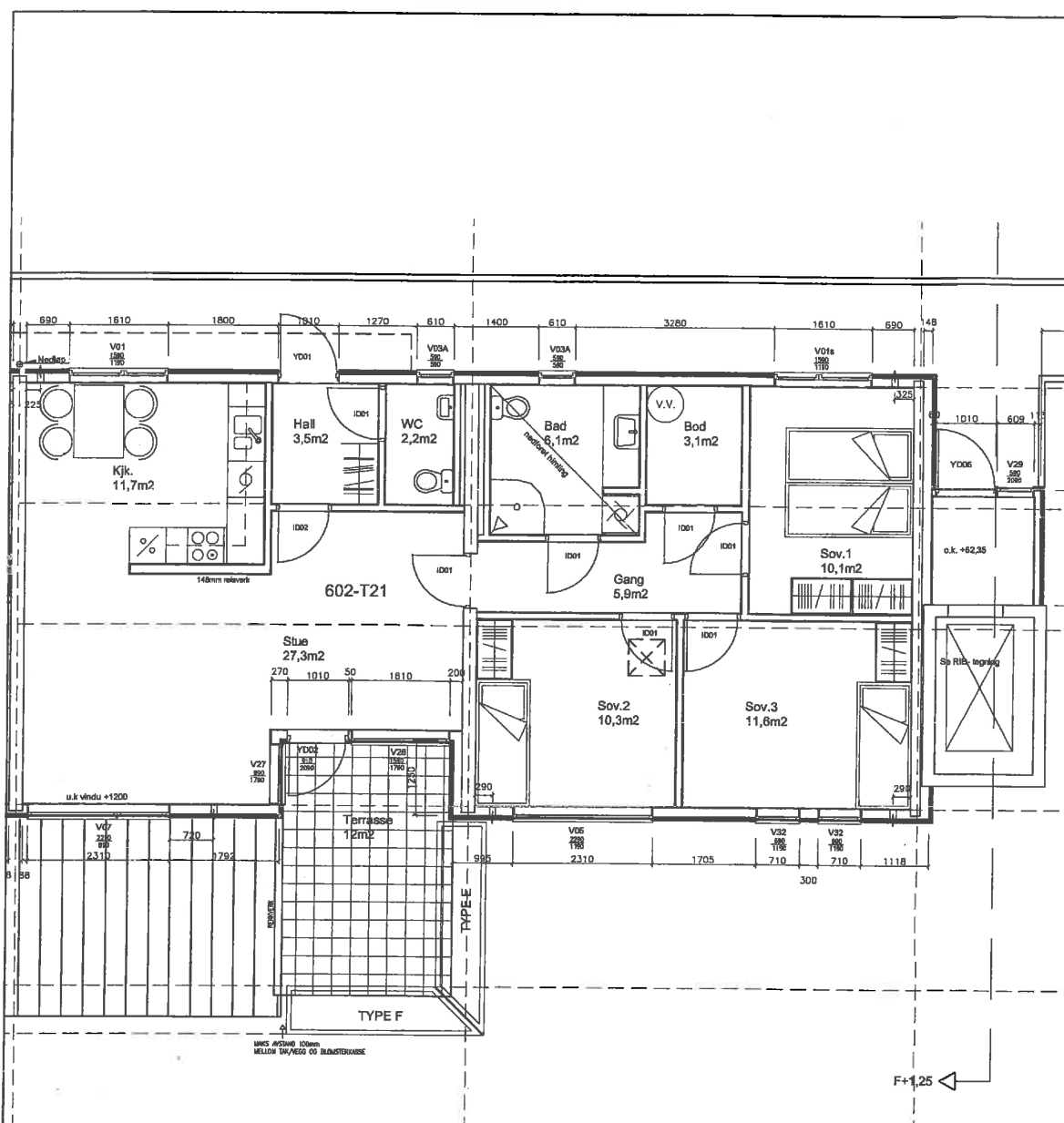


AS BUILT

E	02.05.03	As built	i.egge	
D	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge	
C	02.05.02	Rev. Tegningsnummer	bf	
B	24.06.01	Kjøkkeninnredning	i.egge	
A	31.05.01	Areal	i.egge	
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.	

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	E	25.05.01
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL. 601 - 96m² BRA - 91m² BOA - T20		1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.
JENS ZETUTZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	329-251

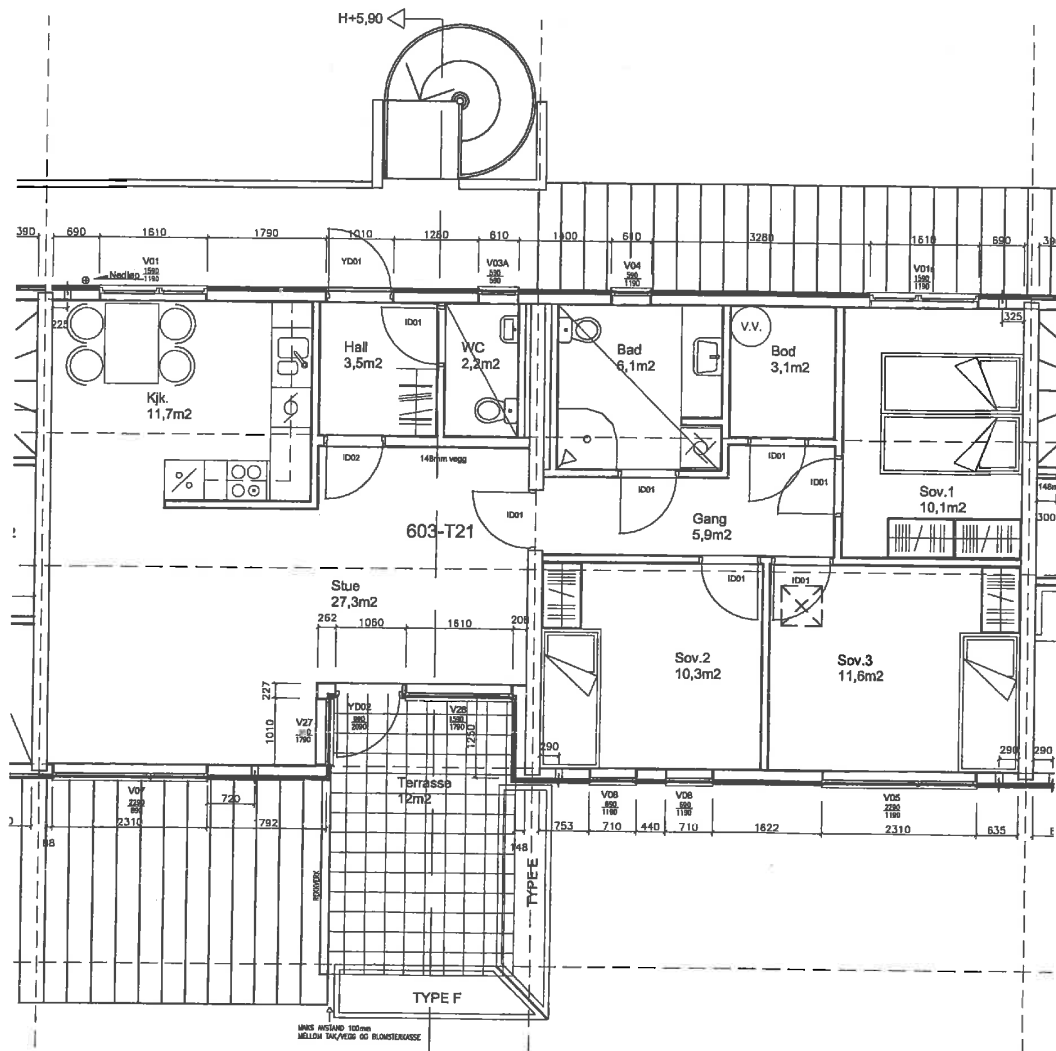


AS BUILT

D	02.05.03	As built	i.egge
C	18.09.02	Div. ajourføringer	i.egge
B	02.05.02	Rev. Tegningsliste	bf
A	31.05.01	Areal	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	D	25.05.01
BYGGHERRE		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL.602 - 96m2 BRA - 92m2 BOA - T21		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETUTZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. 329-252



AS BUILT

E	02.05.03	As built	i.egge
D	18.09.02	Div. ajourføring	i.egge
C	02.05.02	Rev. Tegningsliste	bf
B	09.01.02	Vinduer soverom 2 og 3	i.egge
A	31.05.01	Areal	i.egge
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

BRA = Bruksareal
BOA = Boligareal

PROSJEKT	REVISJON	DATO
B/L BJØRKÅSEN	E	25.05.01
BYGGHERR		TEGNET AV
SANDNES BBL / KRUSE BETONG		i.e
TITTEL		MÅL
PLAN LEIL. 603, 96m² BRA - 92m² BOA - T21		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. 329-253

TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 81

Nabolagsprofil

Sandvikbakken 42 - Nabolaget Sandvika/Aspervika - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Sandvika Linje 26, 29	6 min 0.4 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	9 min 4.8 km
Stavanger Sola	25 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 19.6 km

Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	7 min 3.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	10 min 4.9 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	12 min 5.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min 4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 4.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

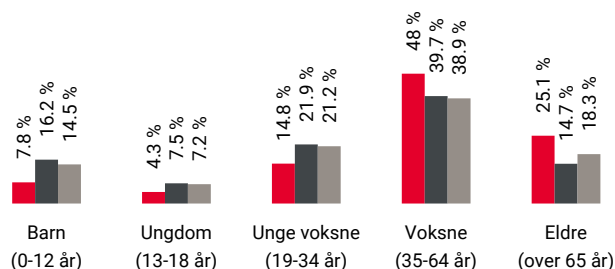
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Sandtoppen naturbarnehage (1-5 ... 54 barn	7 min 0.4 km
Espira Taremareby barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.5 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 3.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Aspervik PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Hana Skut	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



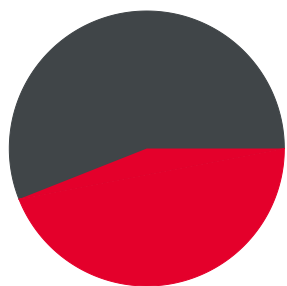
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Grevlingveien balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Aspervika skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1 km	
🚴 City Gym Sandnes	7 min	🚗
🚴 SATS Sandnes	9 min	🚗

Boligmasse



44% enebolig
56% blokk

«God utsikt over fjorden.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Vågen

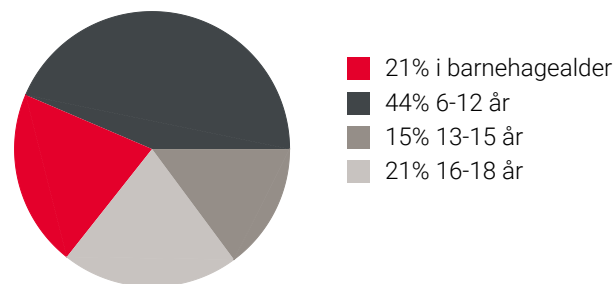
7 min 🚗



Apotek 1 Hana

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



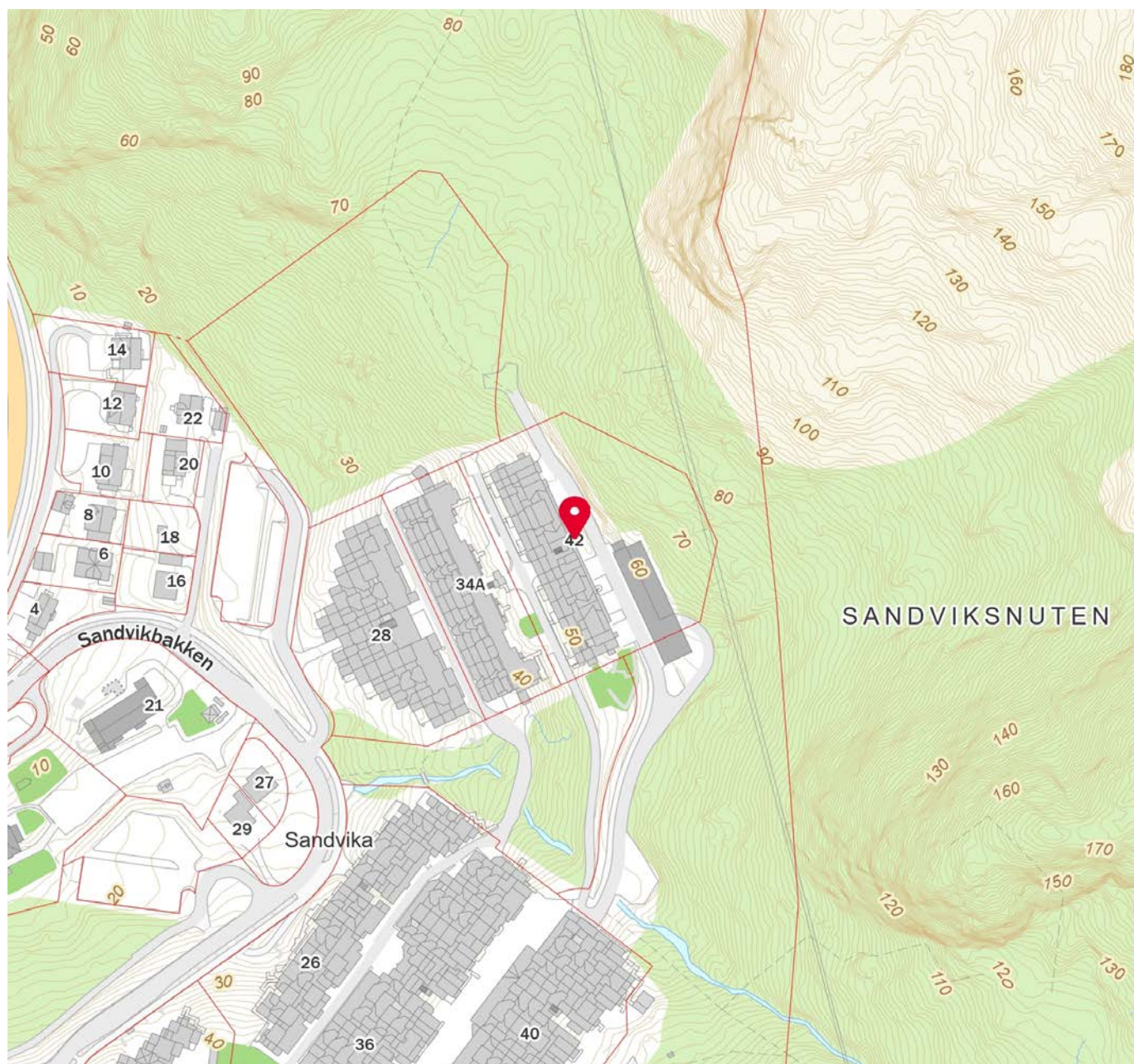
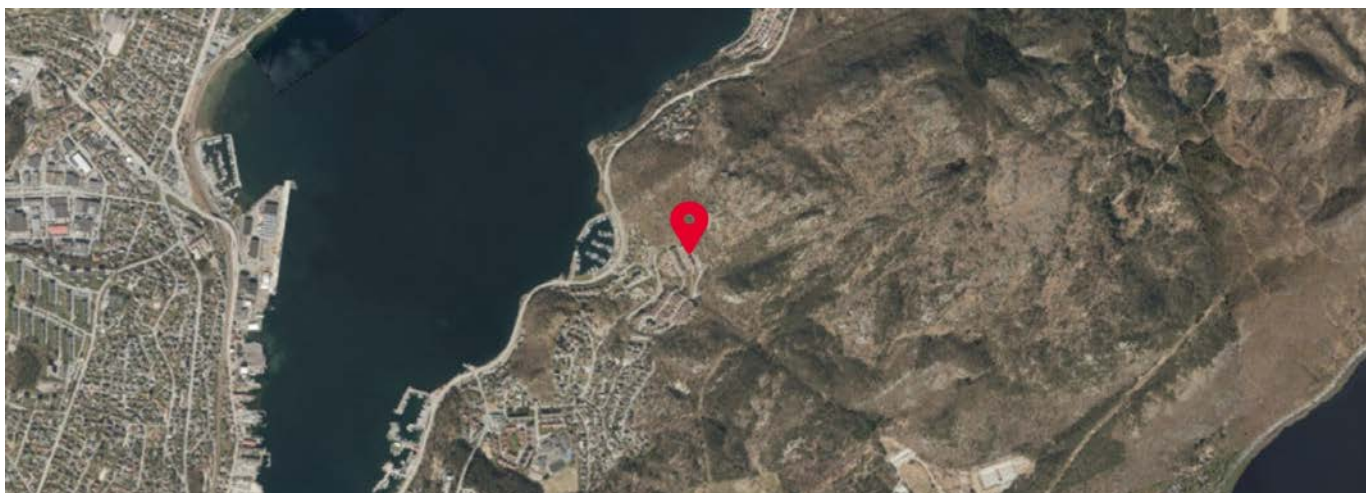
0%

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 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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 42
4329 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre