



aktiv.

Sandvedbøen 111A, 4318 SANDNES

**Innholdsrik andelsleilighet med  
sentral beliggenhet på Sandved -  
Parkering i fellesanlegg**





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Eirik Johnsen

**Mobil** 954 45 904

**E-post** eirik.johnsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 150 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 179 991,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 339 554,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 874,-  
**Eier:** Veronica Osei og Anthony Kwadwo Owusu

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1995  
**BRA-i/BRA Total** 113/117 kvm  
**Tomtstr.:** Felles, 1387 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 43, bnr. 310  
**Andelsnr.:** 211  
**Oppdragsnr.:** 1403240331

# Innholdsrik andelsleilighet med sentral beliggenhet på Sandved - Parkering i fellesanlegg

Vi har gleden av å kunne presentere Sandvedbøen 111A for salg.

En kjekk leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet like utenfor sentrumskjernen av Sandnes. Utmerket for nyetablerte eller for deg som vil flytte til en lettstelt leilighet.

Innhold:

2. etg: Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken m/utg. balkong.

Loft: Gang, loftstue, innredet rom, kontor og bad (innredning på loft ikke godkjent til boligformål/rom for varig opphold).

1 utv. bod ved inngangsparti.

- Leiligheten disponerer parkeringsplass i fellesanlegg
- Sørvendt balkong
- Pent opparbeidet fellestomt
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Flotte turområder innen kort avstand

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Energiattest .....	59
Nabolagsprofil .....	65

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 113 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 117 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken

3. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Gang , loftstue , innredet rom, kontor og bad (innredning i 3 etasje/loft ikke godkjent til boligformål/rom for varig opphold)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m<sup>2</sup> Balkong

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utv. bod v/inngangsparti

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 136 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH (23 kvm) og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Følgende fremgår av borettslagets vedtekter pkt. 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. For andelseiere med terrasse utgang på bakkenivå gis det en eksklusiv bruksrett til areal utenfor boligens fasade mot sør, i rett grense linje med nærmeste andelseier/fellesareal ut 6 meter. Nye fremtidige faste innretninger på dette areal må godkjennes av styret.

(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.

Forøvrig oppfordres interessenter til å gjøre seg kjent med "HUSORDENSREGLER FOR SANDVEDMARKÅ BORETTSLAG AV 17. JUNI 2010" og vedtekter for "SAMEIET SKEI FELLESANLEGG" som andelen/borettslaget er en del av og plikter å innrette seg etter. Dokumentene følger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

#### **Tomtetype**

Eiet av borettslaget

#### **Tomtestørrelse**

1387 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet.

#### **Beliggenhet**

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Sandved like utenfor sentrumskjernen av Sandnes. Det er kort avstand til Sandnes sentrum og enkel tilkomst til E39. Få minutters gange fra boligen ligger Sandvedparken som er flott turområde for hele familien. Gjennom parken er det en flott spasertur inn til Sandnes sentrum. Kort vei til

dagligvarebutikk og bussholdeplass (ca 500-600 meter). Lekeplass like utenfor leiligheten.

#### **Adkomst**

Se kartskisse.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Torbjørn Madland

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Utvendig:

Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler.

Saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder.

Boligen har takvinduer i tre med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Terrassegulv tekket med membranduk samt rekkverk i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Dette er et tvangssalg. Ingen egenerklæring utarbeidet.

#### **Innhold**

2. etg: Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken m/utg. balkong.

Loft: Gang, loftstue, innredet rom, kontor og bad (innredning på loft ikke godkjent til boligformål/rom for varig opphold).

1 utv. bod ved inngangsparti.

#### **Standard**

Leiligheten er i 2 etg. innredet med belegg på gulv i gang, stue og kjøkken. Parkett på gulv på soverom og fliselagt bad/vaskerom (renovert i ca 2023 iflg. eier). I loftsetasjen (ikke godkjent innredet til boligformål) er rommene innredet med tregulv foruten badet som har belegg. Tapet og panel på vegger.

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:

#### UTVENDIG - Takvinduer

Vurdering av avvik:

Merker etter tidligere fukt i karmen til enkelte takvinduer. Dette skyldes i hovedsak inndrev av vann når vinduene har stått åpne, samt kondens i karmen.

Gardiner satt fast og lot seg ikke fjerne, det medfører at glass til ene takvinduet ikke er kontrollert. Det gjøres oppmerksom på at ved tildekking av glass øker faren for varmesprekk i glasset, eventuelt kondens mellom glass og gardiner.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er viktig å følge med når takvinduer står åpne, da det lett kan drive inn vann ved nedbør.

Gardiner i det ene vinduet bør fjernes/åpnes.

#### UTVENDIG - Dører

Vurdering av avvik:

Inngangsdør er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

#### UTVENDIG - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

#### INNVENDIG

##### Overflater

Vurdering av avvik:

Det er påvist noe småskader i belegget på gulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å oppnå TG1 må belegget med småskader skiftes.

##### Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist knirk i gulv flere steder på loft.

Konsekvens/tiltak:



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

Ved fremtidig oppgradering av gulvoverflater anbefales det samtidig utbedring av knirk.

#### Radon

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Ildfast plate på gulv foran ovn er for kort. Det skal være ikke brennbart underlag minst 300mm ut fra ildstedets åpning, i hele åpningens bredde.

Konsekvens/tiltak:

Plate under ovn bør flyttes eller skiftes slik at krav i forskrifter ivaretas.

#### Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er påvist noe knirk i innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

#### Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Dører til enkelte rom tar i karmen, dette vil kunne variere med årstidene.

Konsekvens/tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres slik at disse lett kan åpnes og lukkes uten å ta i karm eller terskel.

#### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Fliser på vegger har tegn til ufagmessig utførelse med enkelte skjeve overganger/fuger.

Ufagmessig tilpasning av fliser mot rørgjennomføringer under vask.

Mosaikkfliser i nedre del av kasse for vegghengt toalett er skjeve og enkelte har tilsynelatende løsnet.

Konsekvens/tiltak:

Fliser i nedre ende av toalett-kasse bør tas løst og utføres på ny.

#### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert oppbrett av membran mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres fuktsikker membranoppbrett ved dørterskel slik at krav om minst 25mm høydeforskjell ivaretas.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## KJØKKEN - 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er i dag montert og benyttet en kjøkkenventilator som ikke samspiller med røropplegg for mekanisk ventilasjon eller i boligen. Dette medfører manglende ventilasjon i våtrommene.

Konsekvens/tiltak:

Kjøkkenventilator bør skiftes til en som samspiller med mekanisk ventilasjon slik at det opprettes avtrekk fra våtrommene igjen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

### Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

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

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist irr på blandeventil i topp av bereder. Dette tyder på tidligere lekkasje eller kondens ifm. blandeventilen.

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg

Med grunnlag i alder samt manglende dokumentasjon og opplysninger om anlegget anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

Forhold som har fått TG3:

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har opplegg for mekanisk avtrekk, men dette er i dag frakoplet ved kjøkkenventilator. Dette resulterer i at rommet ikke har noen form for ventilasjon, hvor ventilasjonsrør fra taket ender åpent i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det anbefales ombygging av ventilasjon slik at avtrekksrør fra bad igjen blir tilkoplet avtrekk.

## LOFT > BAD

Vurdering av avvik:

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

Rommet er utgått sin forventede levetid og må påregnes oppgradert.

Det er påvist motfall på gulv under badekar, hvor merker på gulv viser at vann har rent bort fra sluk og samlet seg langs veggen.

Det er ikke etablert ventilasjon fra våtrommet da dette var tilrettelagt mot mekanisk avtrekk som har blitt frakoplet i kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER - Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er skiftet kjøkkenventilator av feil type slik at det i dag ikke er noen form for ventilasjon i våtrommene. Ref. egne punkter for ventilasjon under våtrom samt eget punkt for kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonsløsningen må forbedres.

## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har samtykket til dette.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har samtykket til dette.

### **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**

Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer parkeringsplass i fellesanlegg. Tilrettelagt for el-bil lading. Styret må kontaktes for bestilling av ladestasjon og informasjon om bla. kostnad forbundet med dette.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP562430

### **Radonmåling**

Medhjelper kjenner ikke til at det er foretatt noen radonmålinger.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt (tvangsoppløsning av sameie) og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er takstmann som har utarbeidet energiattest som følger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 150 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 883 727

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 3 534 906

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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**

Styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, drift og vedlikehold, forsikringer (bygg), kommunale avgifter, energi/strøm (fellesareal), kontigent boligbyggelaget, administrasjonskostnader og renter/avdrag på fellesgjeld.

**Felleskostnader pr. mnd**  
Kr 4 874

**Andel Fellesgjeld**  
Kr 179 991

**Andel fellesgjeld år**  
2025

**Fellesgjeld pr. dato**  
13.01.2025

**Andel fellesformue**  
Kr 58 514



**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Sandvedmarkå Borettslag

**Organisasjonsnummer**

970888101

**Andelsnummer**

211

**Om borettslaget**

- Borettslaget består av 13 andeler.
- Borettslaget er tilknyttet Skei fellesanlegg.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Parkering: Alle andeler disponerer hver sin parkeringsplass i fellesanlegget.
- Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd. Kontakt selger for mer informasjon.
- Tilrettelagt for el-bil lading. Styret må kontaktes for bestilling av ladestasjon og informasjon.
- 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**

Lånenummer: 16366258608, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.01.2025: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 13.01.2025: 2 303 797

Andel av saldo: 179 992

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 ( siste termin 30.09.2033 )

**Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Det hviler flere forkjøpsretter på andelen som er besluttet tvangssolgt.

Forkjøpsrett etter Sameieloven § 15:

Tvangssalget er besluttet ved tvangsoppløsning av sameie. Iflg. sameieloven § 15, annet ledd har hjemmelshaverne en rett til "under elles like vilkår" å få sitt bud godtatt. Dette betyr at hjemmelshaverne kan legge inn bud på samme sum som høyeste bud, og kunne få sitt bud stadfestet hvis ikke budgiver med samme bud velger å høyne sitt bud igjen. Forkjøpsretten må utøves før et bud stadfestes.

Forkjøpsrett etter Ektesapsloven § 71:

Hjemmelshaverne til andelen er ektefeller og begge har også etter ekteskapsloven § 71, femte ledd en forkjøpsrett under ellers like vilkår. Avklaring av forkjøpsretten etter ekteskapsloven § 71, femte ledd skjer i etterkant av salget når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-23.

Vedtektsbestemt forkjøpsrett:

Forutsatt at hjemmelshaverne ikke benytter seg av ovennevnte forkjøpsrett har dernest andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-23. 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.

### **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 både for Sandvedmarkå Borettslaget og Sameiet Skei Fellesanlegg som andelen/borettslaget er en del av og plikter å innrette seg etter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Følgende fremgår av borettslagets vedtekter:

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.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 43, bruksnummer 310 i Sandnes kommune. Andelsnr. 211 i Sandvedmarkå Borettslag med orgnr. 970888101

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest foreligger ikke, men det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 20.02.1995. Det er i den midlertidige brukstillatelsen anmerket følgende arbeid som gjenstår:

#### 1. Utvendig:

- 1.1 Planering med fall fra vegg
- 1.2 Håndlist på vegg i trapp
- 1.3 Rømningsvei fra loft

#### 2. Loft:

- 2.1 Ikke innredet i leil 207 og 211.



Leilighet 211 det henvises til ovenfor er leiligheten som selges. Loftsetasjen er innredet etter at midlertidig brukstillatelse ble gitt, men det foreligger ingen nærmere dokumentasjon på at tiltaket (innredning av loftsetasje) er godkjent. På denne bakgrunn og av mangel på ferdigattest på tiltaket må det legges til grunn at innredning av loft ikke er godkjent til boligformål/rom for varig opphold og bruken må anses som ulovlig. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, planID 87318 Bebyggelsesplan for del av Skei, gnr.43, bnr. 4-6 m.fl. felt B1 og B2. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

### **Overtakelse**

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsfogden i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller

oppgjøret.

### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 150 000 (Prisantydning)

---

179 991 (Andel av fellesgjeld)

---

3 329 991 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

---

9 563 (Omkostninger totalt)

---

3 339 554 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 563

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at

overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår (tvangssalg).

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper kan ikke tegne boligkjøperforsikring i henhold til vilkår (tvangssalg)

### **Meglernes vederlag**

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

### **Oppdragsansvarlig**

Eirik Johnsen  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
eirik.johnsen@aktiv.no  
Tlf: 954 45 904

### **Ansvarlig megler**

Eirik Johnsen  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig



eirik.johnsen@aktiv.no  
Tlf: 954 45 904

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5  
4340 Bryne  
Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**  
30.01.2025



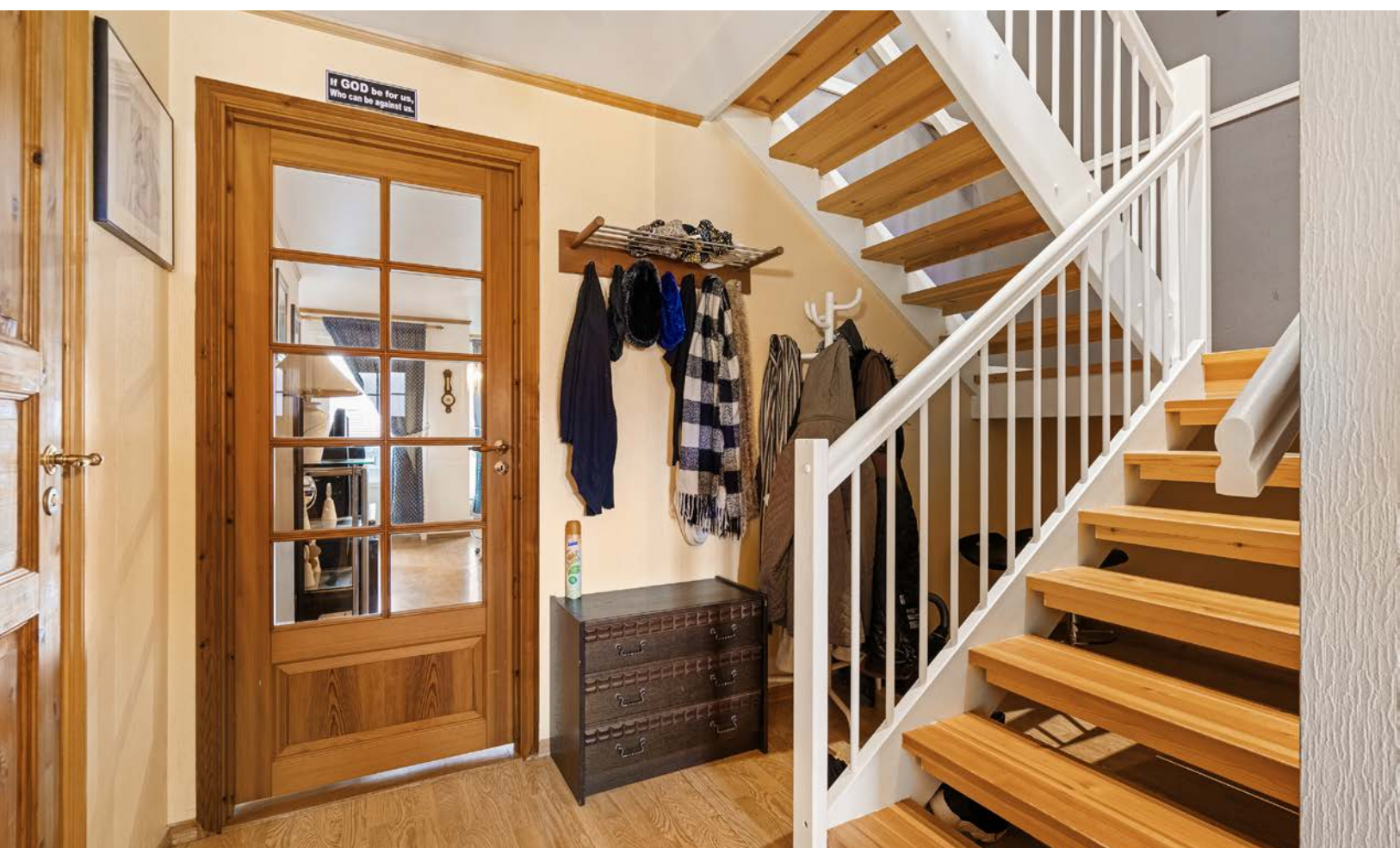




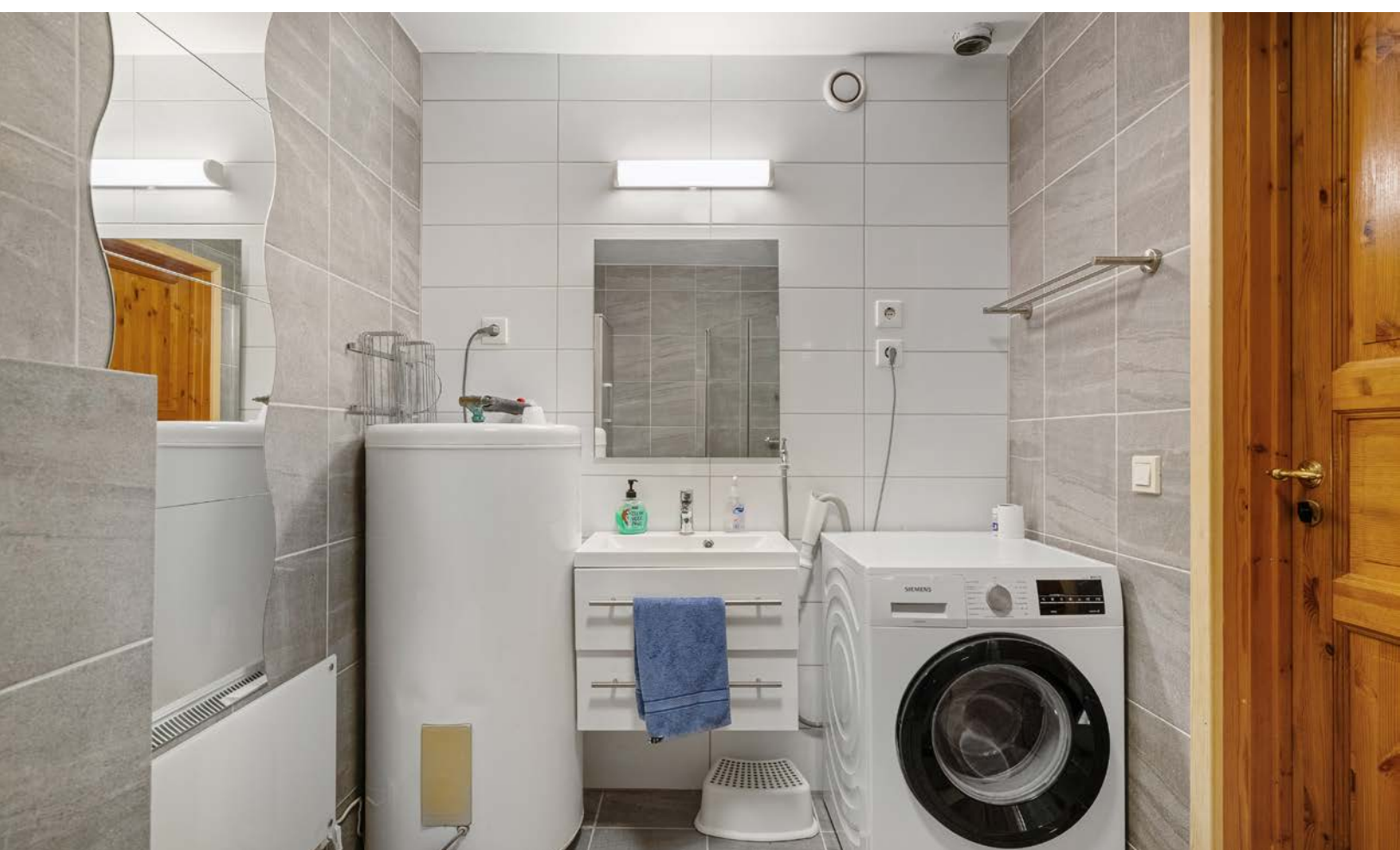
















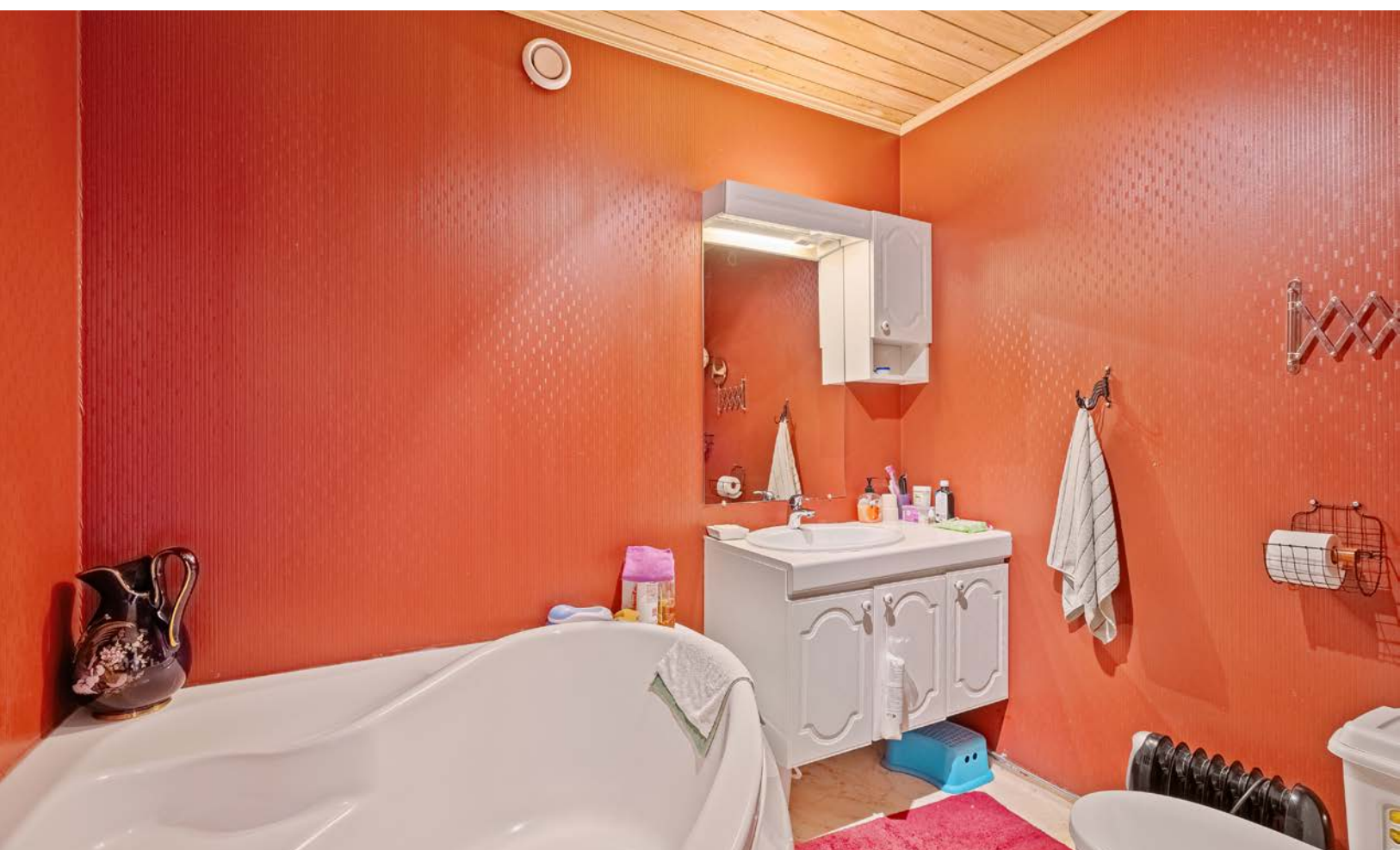












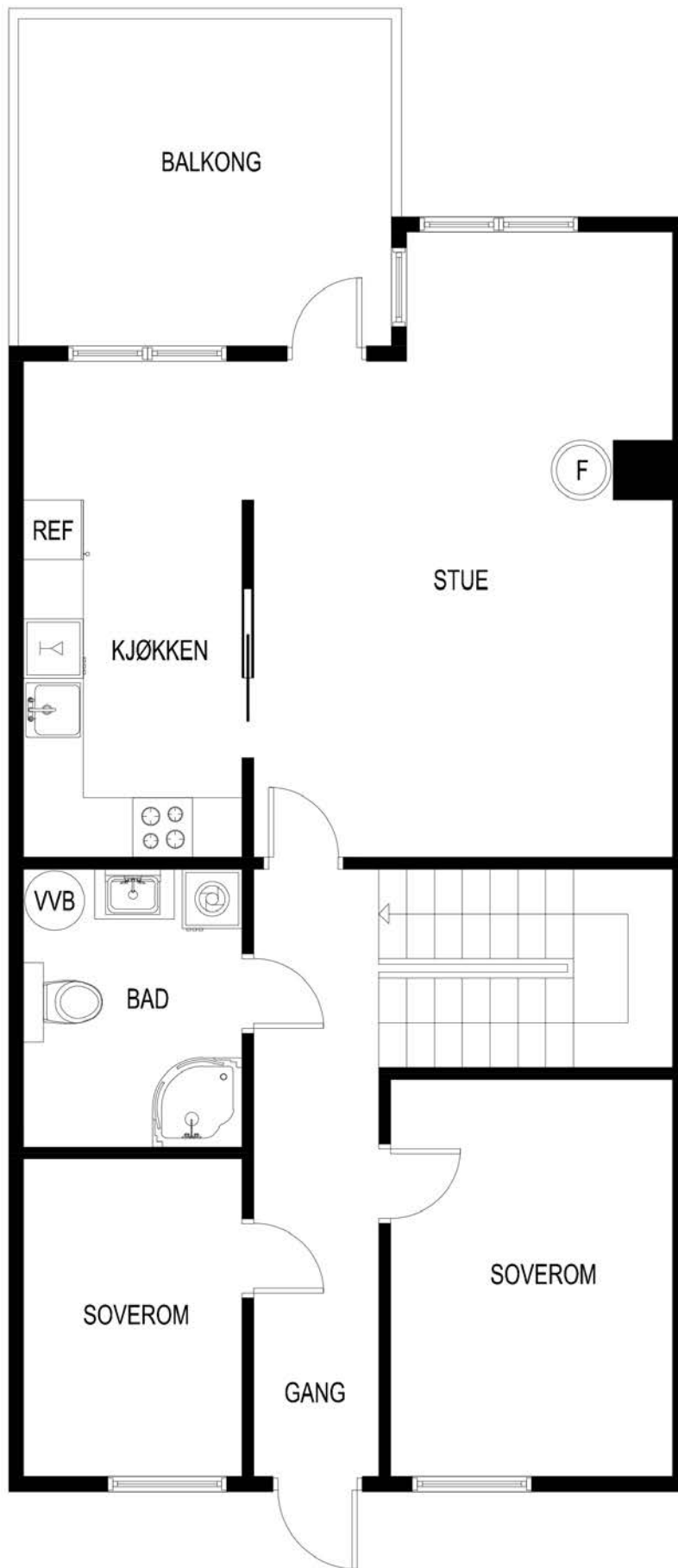




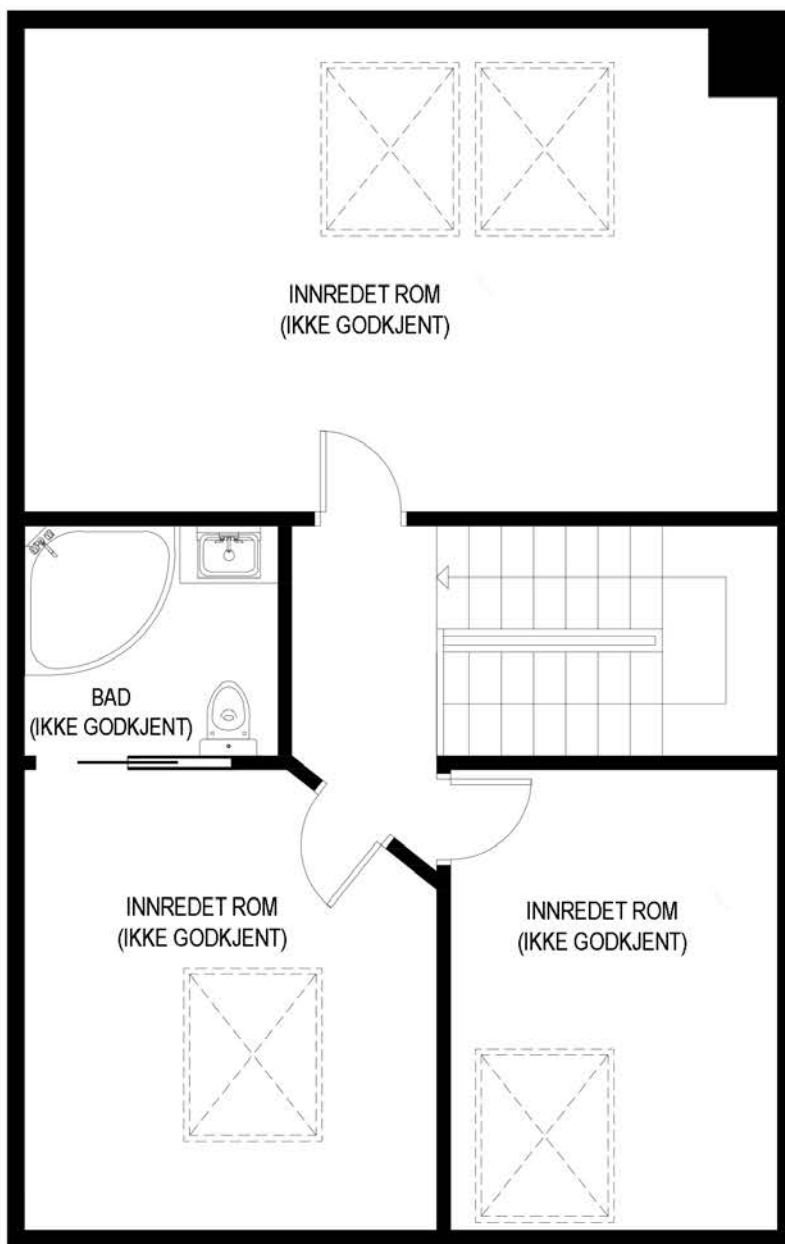












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Sandvedbøen 111 A, 4318 SANDNES

📖 SANDNES kommune

# gnr. 43, bnr. 310

# Andelsnummer 211

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.01.2025

Rapportdato: 22.01.2025

Oppdragsnr.: 11348-1914

Referansenummer: UP1232

Autorisert foretak: A-TAX AS

Vår ref: 20252719



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland  
Uavhengig Takstingeniør  
tm@a-tax.no  
414 50 862



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag som er oppført i 1995 og i hovedsak som fra byggeåret men oppgradert i enkelte overflater i senere tid.

Det er blant annet oppgradert et bad ca i 2023.

Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsgrader som har grunnlag i alder, bruksslitasje, utførelse og dokumentasjon.

Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger opplyst muntlig av eier på befaringsdagen.

Utvendige overflater samt konstruksjoner forsørges og vedlikeholdes av borettslaget.

## Leilighet - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler.

Saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder.

Boligen har takvinduer i tre med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Terrassegulv tekket med membranduk samt rekkverk i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett og vinylbelegg på gulv.

Tapet og malte overflater på vegger.

Malte plater og trepaneler i tak.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.etasje

Bad oppgradert ca i 2023 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Gulvet er flislagt.

Plastsluk i gulv uten synlig membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har opplegg for mekanisk avtrekk, som er frakoplet ved kjøkkenventilator.

Bad loft

Bad fra byggeåret, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Vinylbelegg på gulv samt tapet/strie på vegger.

Badekar og innredning med servant.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør av plast.

Boligen har opplegg for mekanisk ventilasjon, men ingen avtrekk.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Boligen har røykvarslere og håndholdt slokkingsapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

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

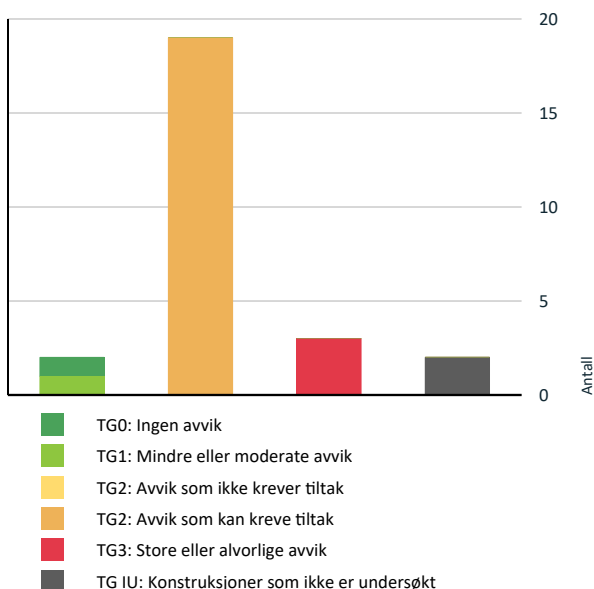
Det foreligger ikke plantegning eller godkjenninger for innredning av loftetasjen.

### Bod

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

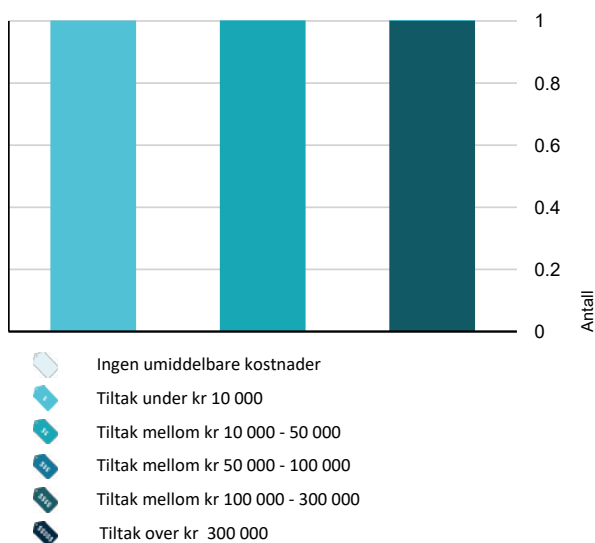
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- 
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

  - ! **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

  - ! **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1995

**Kommentar**  
Iht. Ambita Infoland - Norges  
eiendommer på nett.

**Anvendelse**  
Helårsbolig.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder.

### TG 2 Takvinduer

Boligen har takvinduer i tre med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Merker etter tidligere fukt i karmen til enkelte takvinduer. Dette skyldes i hovedsak inndrev av vann når vinduene har stått åpne, samt kondens i karmen.

Gardiner satt fast og lot seg ikke fjerne, det medfører at glass til ene takvinduet ikke er kontrollert. Det gjøres oppmerksom på at ved tildekking av glass øker faren for varmesprekk i glasset, eventuelt kondens mellom glass og gardiner.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er viktig å følge med når takvinduer står åpne, da det lett kan drive inn vann ved nedbør. Gardiner i det ene vinduet bør fjernes/åpnes.



Merker etter tidligere fukt i karm til takvindu.



Gardiner lot seg ikke fjerne på det ene vinduet.

### TG 2 Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Inngangsdør er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørbånd og karm.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv dekket med membranduk samt rekkverk i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater med parkett og vinylbelegg på gulv. Tapet og malte overflater på vegger. Malte plater og trepaneler i tak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe småskader i belegg på gulv enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å oppnå TG1 må belegg med småskader skiftes.

# Tilstandsrapport



Enkelte småskader i belegg på gulv i kjøkken.

## 🕒 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist knirk i gulv flere steder på loft.

### Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig oppgradering av gulvoverflater anbefales det samtidig utbedring av knirk.

## 🕒 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 🕒 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ildfast plate på gulv foran oven er for kort. Det skal være ikke brennbart underlag minst 300mm ut fra ildstedets åpning, i hele åpningens bredde.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plate under oven bør flyttes eller skiftes slik at krav i forskrifter ivaretas.

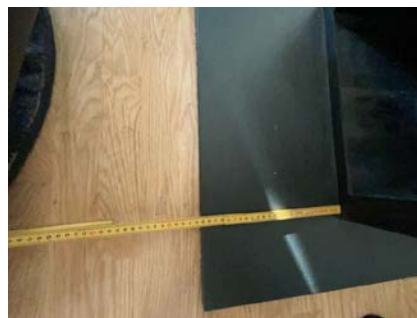


Plate under oven er for kort. Det skal være ikke brennbart underlag minst 300mm ut fra ildstedets åpning, i hele åpningens bredde.

## 🕒 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

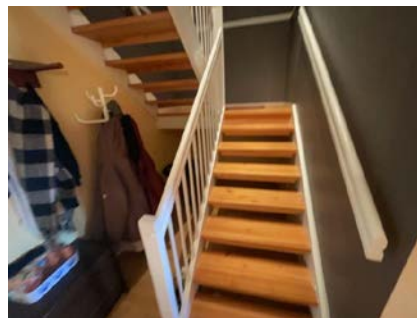
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe knirk i innvendig trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



Innvendig trapp.

## 🕒 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

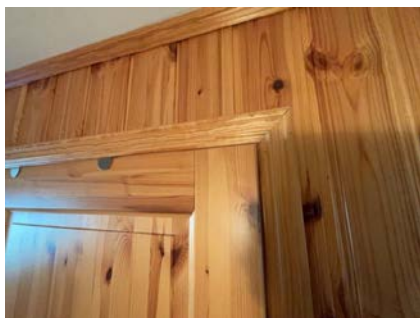
Dører til enkelte rom tar i karmen, dette vil kunne variere med årstidene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres slik at disse lett kan åpnes og lukkes uten å ta i karm eller terskel.

# Tilstandsrapport



Enkelte innvendige dører tar i karmen.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad oppgradert ca i 2023 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fliser på vegger har tegn til ufagmessig utførelse med enkelte skjeve overganger/fuger.

ufagmessig tilpasning av fliser mot rørgjennomføringer under vask. Mosaikkfliser i nedre del av kasse for vegghengt toalett er skjeve og enkelte har tilsynelatende løsnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser i nedre ende av toalettkasse bør tas løst og utføres på ny.



Enkelte skjeve overganger mellom fliser.



Løse mosaikkfliser under toalett.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert oppbrett av membran mot dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fuktsikker membranoppbrett ved dørterskel slik at krav om minst 25mm høydeforskjell ivaretas.



Det er ikke etablert membranoppbrett mot dørterskel.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv uten synlig membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



# Tilstandsrapport



Plastsluk i gulv, uten synlig membran.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 3 Ventilasjon

Rommet har opplegg for mekanisk avtrekk, som er frakoplet ved kjøkkenventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har opplegg for mekanisk avtrekk, men dette er i dag frakoplet ved kjøkkenventilator. Dette resulterer i at rommet ikke har noen form for ventilasjon, hvor ventilasjonsrør fra taket ender åpent i kjøkkenskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det anbefales ombygging av ventilasjon slik at avtrekksrør fra bad igjen blir tilkoplek avtrekk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ventilasjonsrør er ikke tilkoplek kjøkkenventilator da denne tilsynelatende er skiftet til en som ikke er beregnet brukt mot mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har samtykket til dette.

## LOFT > BAD

### TO 3 Generell

Bad fra byggeåret, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997. Vinylbelegg på gulv samt tapet/strie på vegger. Badekar og innredning med servant.

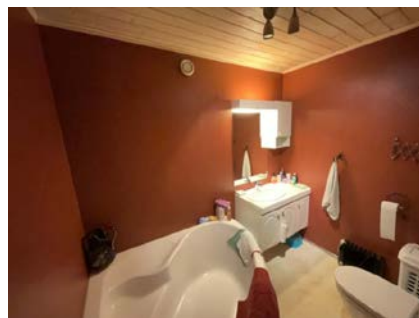
#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er utgått sin forventede levetid og må påregnes oppgradert. Det er påvist motfall på gulv under badekar, hvor merker på gulv viser at vann har rent bort fra sluk og samlet seg langs veggen. Det er ikke etablert ventilasjon fra våtrommet da dette var tilrettelagt mot mekanisk avtrekk som har blitt frakoplet i kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad fra byggeåret.

# Tilstandsrapport



Sluk under badekar, begrenset besiktiget grunnet vanskelig tilkomst.



Merker på gulv viser tidligere vannansamling grunnet motfall på gulv.

## LOFT > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har samtykket til dette.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.



Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i dag montert og benyttet en kjøkkenventilator som ikke samspiller med røropplegg for mekanisk ventilasjon eller i boligen. Dette medfører manglende ventilasjon i våtrommene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenventilator bør skiftes til en som samspiller med mekanisk ventilasjon slik at det opprettes avtrekk fra våtrommene igjen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Ventilasjon

Boligen har opplegg for mekanisk ventilasjon, men ingen avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er skiftet kjøkkenventilator av feil type slik at det i dag ikke er noen form for ventilasjon i våtrommene. Ref. egne punkter for ventilasjon under våtrom samt eget punkt for kjøkkenventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen må forbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde fra kjøkkenventilator.

#### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist irr på blandeventil i topp av bereder. Dette tyder på tidligere lekkasje eller kondens ifm. blandeventilen.

#### Konsekvens/tiltak

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



Irr på blandeventil i topp av bereder.

#### Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
10. 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 Med grunnlag i alder samt manglende dokumentasjon og**

# Tilstandsrapport

opplysninger om anlegget anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og håndholdt slukkingsapparat.

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

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Oppbevaring.

**Byggeår**

1995

**Kommentar**

Oppbevaring.

**Standard**

Normal enkel standard som fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold iht. alder.

**Beskrivelse**

Utvendig bod oppført på tregulv.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.  
Pulttak i tre, teknet med betongtakstein.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

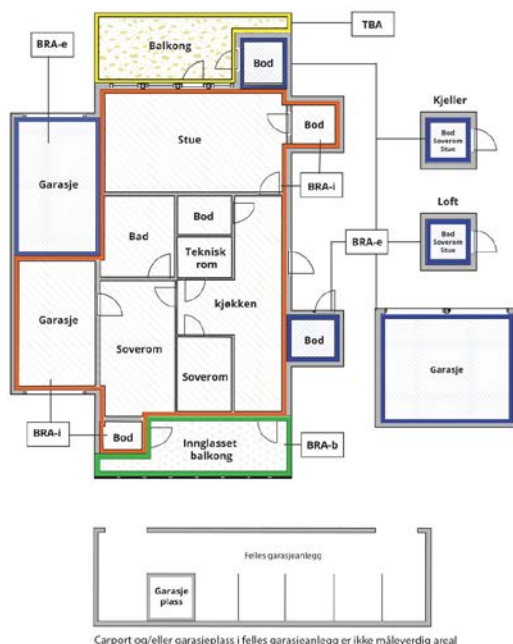
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	72			72	10		72
Loft	41			41		23	64
<b>SUM</b>	<b>113</b>				<b>10</b>	<b>23</b>	<b>136</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>113</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, 2 soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
Loft	Gang , Loftstue , Soverom , Kontor , Bad		

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ikke plantegning eller godkjenninger for innredning av loftetasjen.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			



**SUM BRA** 4

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje		Bod	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	113	0
Bod	0	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Veronica Osei	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	43	310		0	1387 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sandvedbøen 111 A

### Hjemmelshaver

Sandvedmarkå Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANDVEDMARKÅ BORETTSLAG	970888101			Owusu Anthony Kwadwo, Osei Veronica

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

211

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i borettslag beliggende i et etablert boligområde på Sandved i Sandnes.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
754 000	1994	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	15.01.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.01.2025	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	15.01.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	16.01.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	07.01.2025	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

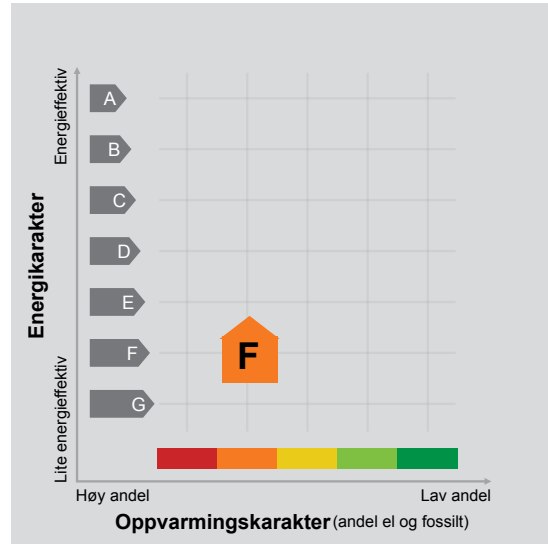
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UP1232>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Sandvedbøen 111A
Postnummer	4318
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	310
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13861811
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-69944
Dato	22.01.2025
Innmeldt av	TORBJØRN MADLAND



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

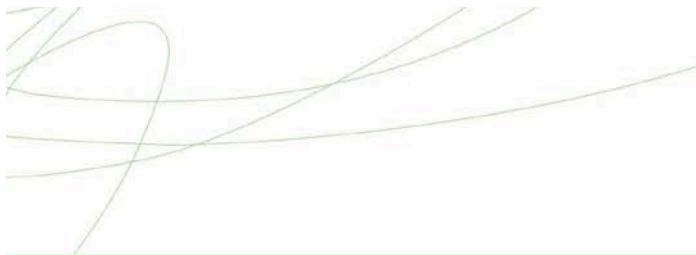
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Redusér innnetemperaturen

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

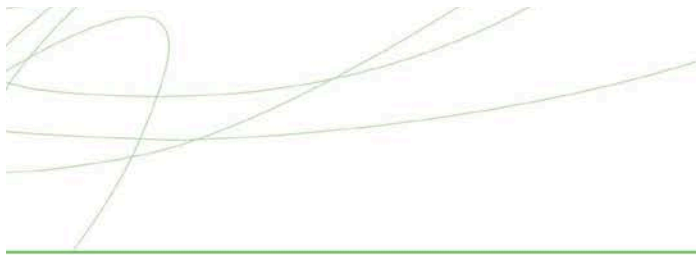
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1995
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	113
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### **Tiltak 11: Slå el.apparater helt av**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

# Nabolagsprofil

Sandvedbøen 111A - Nabolaget Skei/Sandve - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Åsedalen Linje 22, 52, N94	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Skeiane stasjon Linje L5	26 min 🚶 1.9 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 🚶 16.4 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚶

## Skoler

Sandved skole (1-7 kl.) 673 elever, 45 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Ganddal skole (1-7 kl.) 541 elever, 31 klasser	26 min 🚶 1.8 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 163 elever, 15 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 32 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 493 elever, 33 klasser	26 min 🚶 1.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	4 min 🚶 2.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	5 min 🚶 2.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

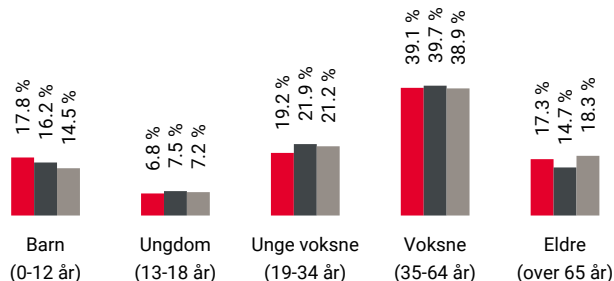
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Skei/Sandve	2 206	988
🇳🇴 Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sandved barnehage (0-5 år) 63 barn	11 min 🚶 0.8 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	13 min 🚶 1 km
Espira Krystallveien barnehage (0-5 år) 129 barn	14 min 🚶 1.1 km

## Dagligvare


Rema 1000 Sandved PostNord	7 min 🚶 0.6 km
Joker Sandved Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 🚶 0.7 km





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 2024





## Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss



 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 86/100

 **Trygghet der barna ferdes**  
Trygge 85/100

## Sport

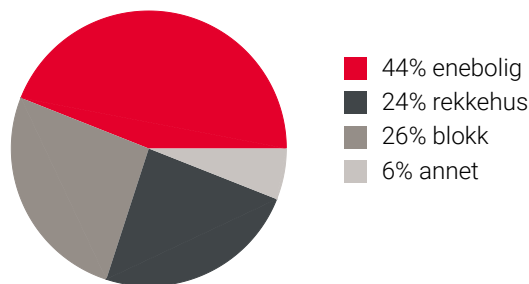
 Sandvepark balløkke 11 min   
Ballspill 0.8 km

 Agatveien fotballbane 11 min   
Ballspill 0.9 km

 Synergi Treningssenter 22 min 

 Ganddal Terapi & Trening 24 min 

## Boligmasse




«Meget sentralt. Kort vei til "alt"»

Sitat fra en lokalkjent

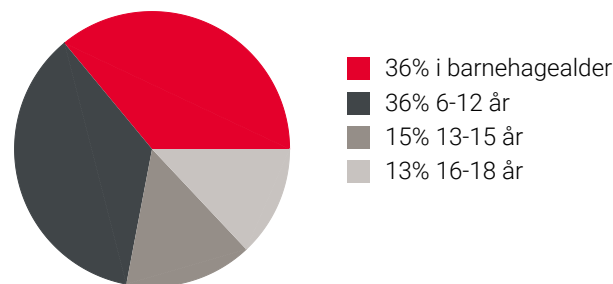


## Varer/Tjenester

 Bruelandsenteret 22 min 

 Vitusapotek Sandve 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

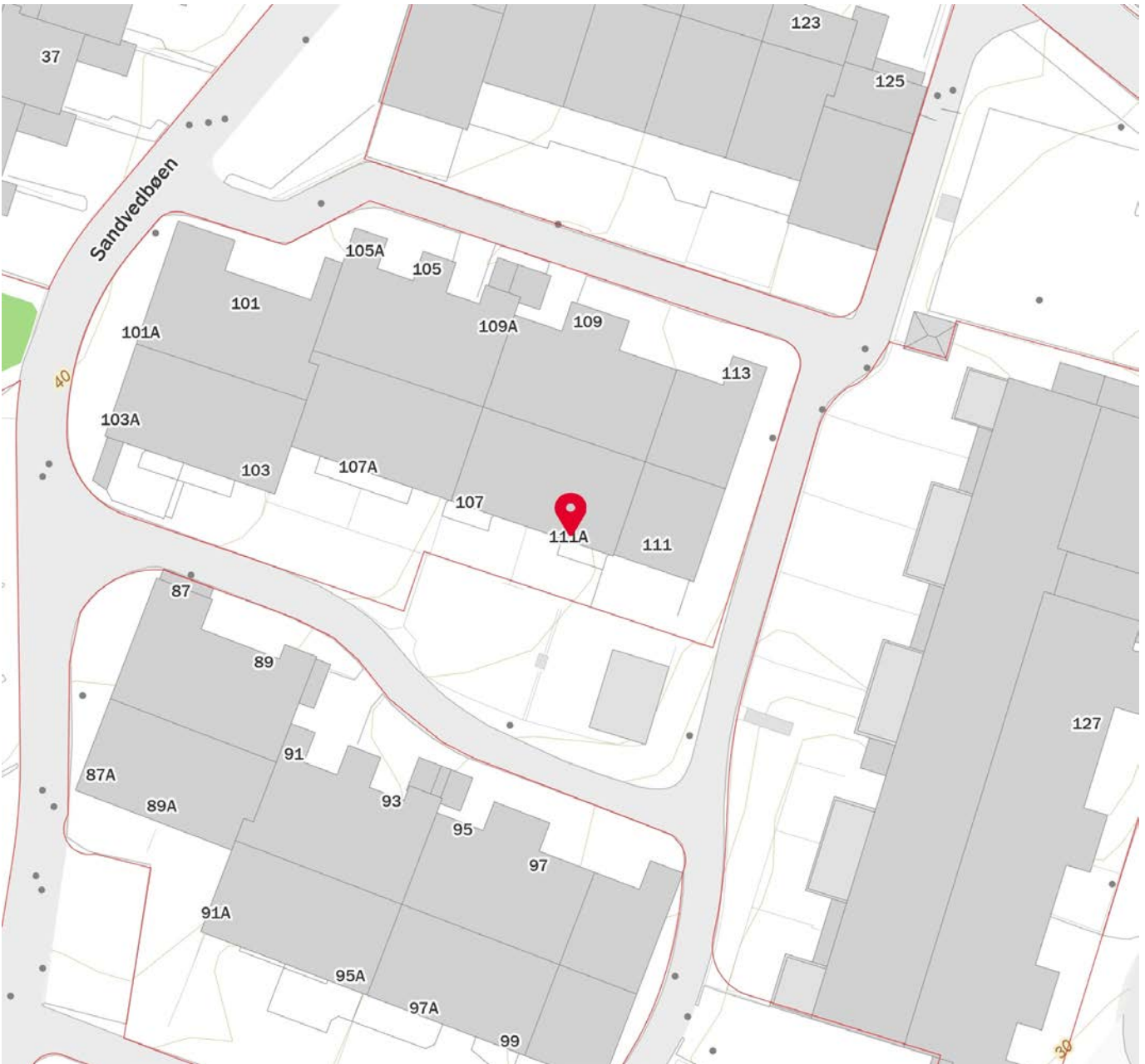
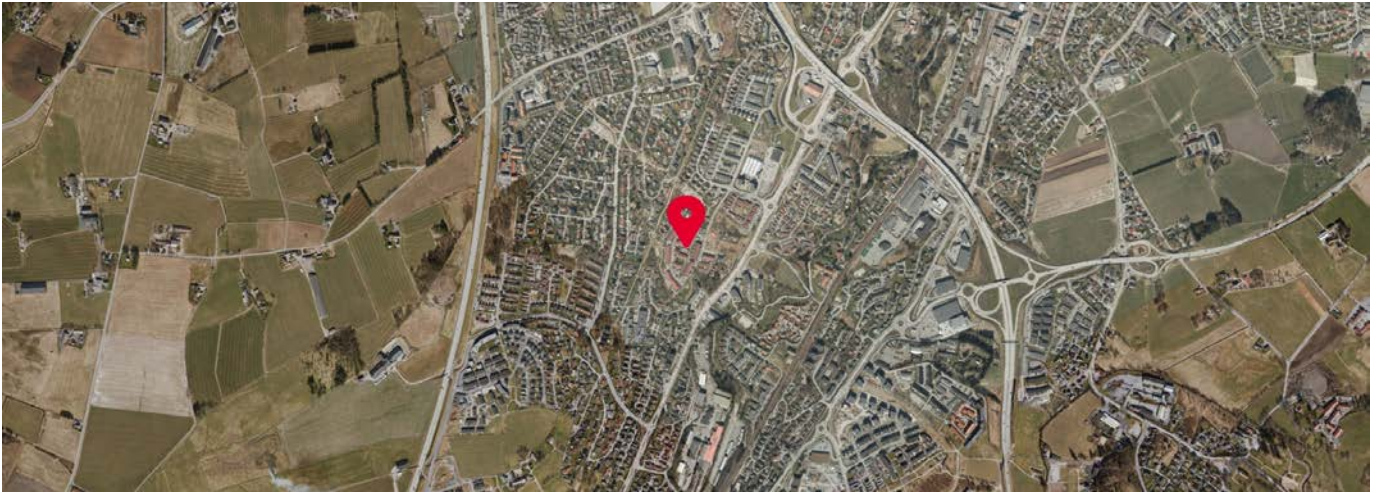


0% 43%

 Skei/Sandve  
 Stavanger/Sandnes  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# Grunnkart

Adresse: Sandvedbøen 111A, 4318 SANDNES  
Gnr/Bnr: 43/310/0/0  
Dato: 2025-01-09  
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.  
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 13.01.25 Side 1 av 2

Sandvedmark <sup>3</sup> Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	358/211
Sandvedbjen 111 A	Type:	Borettslag
4318 SANDNES	Eiere:	Anthony Owusu, Veronica Osei
Organisasjonsnr: 970 888 101	Andelsnr:	211

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 4 874

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

4 874

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l<sup>3</sup> n): 179 991 Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.: 195 407Klient ajourf. l<sup>3</sup> n: 2 303 797,15 Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: 2 501 191Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 16366258608, Dnb Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 13.01.2025: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 13.01.2025: 2 303 797

Andel av saldo: 179 992

Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.03.2023 ( siste termin 30.09.2033 )

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Fred Humborstad

Adresse: Sandvedbjen 113

Postnr/-sted: 4318 SANDNES

Telefon: Mob.: 46677511

E-post: sandvedmarkabr@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 13.01.2025

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	-5 416		
Felleskostnader:	-5 416	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	5 416

### 6: Ligning - 2023

	Gjeld:	195 407	Andre inntekter:	1 698
Annen formue:	58 514	Utgifter:	9 604	

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	Opprinnelig innskudd:	171 000
Andelsnr: 211	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1994G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 43/310

Bygningstype: Rekkehus

### 9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP562430

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systeml <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	6
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	6
		BRA	90



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 13.01.25 Side 2 av 2

Sandvedmark <sup>3</sup> Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	358/211
Sandvedbøen 111 A	Type:	Borettslag
4318 SANDNES	Eiere:	Anthony Owusu, Veronica Osei
Organisasjonsnr: 970 888 101		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 4

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget  
2 - Medlem i Storby  
2 - Medlem i Bate

#### Fasiliteter:

- Borettslaget best<sup>3</sup> r av 13 andeler.
- Borettslaget er tilknyttet S kei fellesanlegg.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Parkering: Alle andeler disponerer hver sin parkeringsplass i fellesanlegget.
- Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredb<sup>3</sup> nd. Kontakt selger for mer informasjon.
- Tilrettelagt for el-bil lading. Styret m<sup>3</sup> kontaktes for bestilling av ladestasjon og informasjon.
- Styret har vedtatt<sup>3</sup> skifte stuevinduer i 13 andeler og balkongdører i 7 andeler. Det er tatt opp kr 800 000,- i l<sup>3</sup> n som er utbetalt til borettslaget. Arbeidene utføres i l<sup>3</sup> pet av 2023.
- 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.

## Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Sandvedmarkå Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

### **Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

## **Torsdag 11.04.2024, kl. 19:00**

Sandvedbøen 127, rom i garasjeanlegg

### **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 2023
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Senke fellesutgifter
- 6 Veggfeste til balkongflagg
- 7 Felles sykkelbod
- 8 Valg
  - 8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - 8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - 8.3 Valg av valgkomité
  - 8.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret  
Sandvedmarkå Borettslag

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. 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 79.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Senke fellesutgifter

Forslag fra Sandvedbøen 101A:

Fellesutgiftene ble allerede senket noen hundrelapper fra og med 1. januar i år, men må senkes enda mer mtp at ting er veldig dyrt nå. Jeg har sjekket med andre beboere i andre borettslag og de betaler mindre enn 5000kr, Grønn rekke som har to etasjer + kjeller og hage betaler mindre enn oss.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen tilslutter styrets innstilling, som vedtak.

### **Styrets innstilling: Innledning:**

Felleskostnader handler om kostnader som deles mellom alle som bor i borettslaget, og når du betaler din månedlige faktura er dette penger som går direkte inn på kontoen til borettslaget du bor. Disse pengene brukes til å betale for alt fra kommunale avgifter, til snørydding og vedlikehold m.m.

Felleskostnader er altså inntekter for borettslaget, inntekter de er helt avhengig av for å kunne betale sine regninger. Og det er normalt styret som beslutter størrelsen på felleskostnadene, noe som gjøres med utgangspunkt i et budsjett som fastsettes på høsten hvert år.

**Styrets innstilling** er at det er styret som foreta vurderinger gjennom året vedrørende økonomi. Styret har som mål å sette ned hvor mye den enkelte andel betaler til fellesutgifter, slik vi gjorde det sist år, i desember, forutsatt at ingen uforutsette utgifter dukker opp.

## 6. Veggfeste til balkongflagg

Forslag fra Sandvedbøen 101A:

Jeg er usikker på om alle har det men er fint og ha for bursdager og andre anledninger ila året. Har sett at det koster ca 100-200kr.

**Forslag til vedtak:** Vi kjøper ikke inn felles veggfester til balkongflagg.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at vi ikke gjør dette fordi alle har ikke balkong, og mange har kjøpt dette selv; slik at prinsippet om likefordelig ikke vil kunne ivaretas, og mener at den enkelte kan kjøp selv.



## 7. Felles sykkelbod

Det er veldig rotete og trangt, vårt hus har 3 sykklar og det er ikke plass til 2 veldig dyre. Vi må finne en ny og god løysning slik at alle har kontroll og god tilgang til sykkel.

**Forslag til vedtak:** At vi rydder eksisterende sykkelbod, og at kun de som bruker sykkelen kan lagre sykklar der, og at vi ser på dette i forbindelse med dugnad i april.

**Styrets innstilling:** Styret har diskutert evt. ny lokalisering for felles sykkelbod på vårt område og har ikke funnet gode alternativ, og sitter igjen med løysning at alle sykklar som ikke er i bruk bør ut av sykkelbod, evt. henges i taket. Styret foreslår i første omgang at vi ser på dette ifbm. dugnad.

## 8. Valg

I dag består styret av:

Styreleder: Fred Humborstad, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Tonje Clason, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Erik Eide Olsen, valgt for 1 år i 2023

Varamedlem: Aud Vigdis Klingen, valgt for 1 år i 2023

Varamedlem: Damian Stefan Piechocki, valgt for 1 år i 2023

### 8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

**Forslag til vedtak:** Innstilling fra valgkomiteen:  
Erik Eide Olsen for 2 år.

### 8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

**Forslag til vedtak:** Innstilling fra valgkomiteen:  
Varamedlem: Aud Vigdis Klingen, valgt for 1 år  
Varamedlem: Damian Stefan Piechocki, valgt for 1 år

### 8.3 Valg av valgkomité

**Styrets innstilling:** Forslag tas opp på generalforsamling.

### 8.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

## Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(andelseiers 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 andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

## 358 Sandvedmark<sup>3</sup> Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b><u>Inntekter</u></b>				
Innbetalt felleskostnader		923 280	923 280	831 788
<b>Sum Inntekter</b>		<b>923 280</b>	<b>923 280</b>	<b>831 788</b>
<b><u>Kostnader</u></b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	87 857	61 614	84 614
Forretningsførerhonorar		34 496	35 100	20 000
Tilleggstjenester forretningsfører		10 410	18 410	10 410
Revisjonshonorar	2	7 920	7 697	8 300
Drift og vedlikehold	3	320 007	966 844	314 900
Forsikringer		49 760	45 500	52 200
Kommunale avgifter		103 642	92 018	125 000
Energi/strøm		3 773	0	2 200
Kontingent Boligbyggelag		3 900	3 900	3 900
Administrasjonskostnader		6 551	4 309	4 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>628 316</b>	<b>1 235 392</b>	<b>626 124</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>294 964</b>	<b>-312 112</b>	<b>205 664</b>
<b><u>Finansielle poster</u></b>				
Renteinntekter		21 732	6 102	14 000
Rentekostnader		122 920	56 197	140 955
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>101 188</b>	<b>50 095</b>	<b>126 955</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>193 776</b>	<b>-362 207</b>	<b>78 709</b>

## 358 Sandvedmark<sup>3</sup> Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	1 321 100	1 321 100
Bygninger	5	6 974 001	6 974 001
Parkeringsanlegg	5	287 000	287 000
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 582 101</b>	<b>8 582 101</b>
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	6 011
Forskuddsbetalte kostnader		50 518	46 604
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		785 077	1 310 986
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>835 595</b>	<b>1 363 601</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 417 696</b>	<b>9 945 702</b>



## 358 Sandvedmark<sup>3</sup> Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		4 914 069	4 720 294
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>4 915 369</b>	<b>4 721 594</b>
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	7	2 501 191	2 700 000
Borettsinnskudd		1 913 000	1 913 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 414 191</b>	<b>4 613 000</b>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 777	0
Leverandørgjeld		58 659	590 311
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pne renter		1 505	8 806
Annen kortsiktig gjeld		16 195	11 992
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>88 135</b>	<b>611 109</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 502 326</b>	<b>5 224 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 417 696</b>	<b>9 945 702</b>

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Fred Humborstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tonje Clason  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erik Eide Olsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk samt forskrift om <sup>3</sup> rsregnskap og <sup>3</sup> rsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett <sup>3</sup> r 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 p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for p<sup>3</sup> løpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til p<sup>3</sup> lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjelder p<sup>3</sup> grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes <sup>3</sup> vN re forbig<sup>3</sup> ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens p<sup>3</sup> kostninger 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 p<sup>3</sup> bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da vN re balanseføres som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Inntekter

Inntekter følger i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg<sup>3</sup> ende <sup>3</sup> rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler <sup>3</sup> rets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	77 000	54 000
Arbeidsgiveravgift	10 857	7 614
Sum personalkostnader	87 857	61 614

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 2023	Regnskap 2022
6300 Driftstilskudd S kei fellesanlegg	19 500	19 500
6360 Renhold	5 850	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	265 627	936 219
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	14 319	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr <sup>3</sup> de	2 752	2 021
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	9 959	5 105
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	2 000	4 000
Sum	320 007	966 844

### Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	193 776	-362 207
Opptak av l <sup>3</sup> n	0	2 700 000
Avdrag p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> n	-198 809	-2 064 128
Endring disponible midler	-5 033	273 665
Omljpsmidler	835 595	1 363 601
Kortsiktig gjeld	88 135	611 109
Disponible midler	747 460	752 493

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygning og tomt	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 295 101	287 000
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 295 101	287 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 295 101	287 000
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	1994	1994
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :		

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	1 300	0	1 300
Egenkapital	4 914 069	193 775	4 720 294
Sum Egenkapital	4 915 369	193 775	4 721 594

### Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Nor Bank ASA
L <sup>3</sup> nenummer:	16366258608
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2022
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.09.2033
Opprinnelig <sup>3</sup> nebeløp:	2 700 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	2 700 000
Avdrag i perioden:	198 809
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	2 501 191
Saldo <sup>3</sup> r frem i tid:	1 391 446

#### Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 4 414 191 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 8 582 101.



## Resultat og balanse med noter for Sandvedmarkå Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sandvedmarkå Borettslag**

Styreleder	Fred Humborstad (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Erik Eide Olsen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Tonje Clason (sign.)	29.02.2024



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 Sandvedmarkå Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandvedmarkå Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 og forretningsfører (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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6DZZQ-H1XVB-PUNIM-7E63X-T5M30-7E5Z5



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-12 17:50:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6DZZQH1XVB-PUJNM-7E63X-T5M30-7E5Z5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Informasjon fra styret

### Om Sandvedmarkå Borettslag

Sandvedmarkå Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 13 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 970888101.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Fred Humborstad

Styremedlem, Erik Eide Olsen

Styremedlem, Tonje Clason

Varamedlem, Damian Stefan Piechocki

Varamedlem, Aud Vigdis Kligen

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 18 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Dugnad på vår og høst.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Skifte av vindu 40 vindu og 6 terrasse dører på stue side, adm. av styreleder.

Malerarbeid og vask.

Innkjøp av snø-skuff, fuglebånd, og lignende driftsutstyr.

Gjennomført Radon måling og utbedring i en andel.

Søknader om varmepumpe.

Vedlikeholdsplan gjennomgang i borettslaget, plan for fremtidige investeringer.

HMS-arbeid: Foretatt internkontroll og fulgt opp risikovurderinger iht. plan.

### Styrets planer fremover

Styrets plan fremover er fortsatt nøkternt vedlikehold og kostnadskontroll. Vedlikehold som er på trappene er å følge anbefalt vedlikeholdsplan fra Bate. Vi er her ajour med denne, og ser i år på vannsikring og spyling av avløp. I neste omgang kan det bli aktuelt å skifte vindu om 2-3 år på inngangssiden, men først ved behov, slik styret ser det.

Mindre vedlikehold og uforutsette hendelser, slik vi har erfart i 2023.

Gjennomgang av avtaler som borettslaget har.

### Forsikringsavtale

Sandvedmarkå Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562430.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2024

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandvedmarkå Borettslag torsdag 11.04.2024 kl. 19:00 - Sandvedbøen 127, rom i garasjeanlegg.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Fred Humborstad ble valgt til møteleder.

Fred Humborstad ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Tonje Clason ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 5 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 5 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Generalforsamlingen gikk igjennom informasjon fra styret.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

### Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 79.000 kr.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Senke fellesutgifter

Forslag fra Sandvedbøen 101A:

Fellesutgiftene ble allerede senket noen hundrelapper fra og med 1. Januar i år, men må senkes enda mer mtp at ting er veldig dyrt nå. Jeg har sjekket med andre beboere i andre borettslag og de betaler mindre enn 5000kr, Grønn rekke som har to etasjer + kjeller og hage betaler mindre enn oss.

Styrets innstilling

Innledning:

Felleskostnader handler om kostnader som deles mellom alle som bor i borettslaget, og når du betaler din månedlige faktura er dette penger som går direkte inn på kontoen til borettslaget du bor. Disse pengene brukes til å betale for alt fra kommunale avgifter, til snørydding og vedlikehold m.m.

Felleskostnader er altså inntekter for borettslaget, inntekter de er helt avhengig av for å kunne betale sine regninger. Og det er normalt styret som beslutter størrelsen på felleskostnadene, noe som gjøres med utgangspunkt i et budsjett som fastsettes på høsten hvert år.

Styrets innstilling er at det er styret som foreta vurderinger gjennom året vedrørende økonomi. Styret har som mål å sette ned hvor mye den enkelte andel betaler til fellesutgifter, slik vi gjorde det sist år, i desember, forutsatt at ingen uforutsette utgifter dukker opp.

### Vedtak:

Generalforsamlingen tilslutter styrets innstilling, som gjengitt over, som vedtak.

## 6. Veggfeste til balkongflagg

Forslag fra Sandvedbøen 101A:

Jeg er usikker på om alle har det men er fint og ha for bursdager og andre anledninger ila året. Har sett at det koster ca 100-200kr.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi ikke gjør dette fordi alle har ikke balkong, og mange har kjøpt dette selv; slik at prinsippet om likefordelig ikke vil kunne ivaretas, og mener at den enkelte kan kjøp selv.

### Vedtak:

Vi kjøper ikke inn felles veggfester til balkongflagg.

## 7. Felles sykkelbod

Forslag fra Sandvedbøen 101A:

Det er veldig rotete og trangt, vårt hus har 3 sykler og det er ikke plass til 2 veldig dyre. Vi må finne en ny og god løsning slik at alle har kontroll og god tilgang til sykkel.

Styrets innstilling

Styret har diskutert evt. ny lokalisering for felles sykkelbod på vårt område og har ikke funnet gode alternativ, og sitter igjen med løsning at alle sykler som ikke er i bruk bør ut av sykkelbod, evt. henges i taket. Styret foreslår i første omgang at vi ser på dette ifbm. dugnad.

### Vedtak:

Vi vedtar å lage en ny "sykkelbod" under trapp ved. 103; netting og feste i tre, dør og lås. I tillegg rydde eksisterende sykkelbod, og vedtar at kun de som bruker sykkelen kan lagre sykler der. Vi forsøker å lage ny "sykkelbod" og rydder i eksisterende sykkelbod i forbindelse med dugnad i april.

## 8. Valg

### 8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Innstilling fra valgkomiteen: Erik Eide Olsen for 2 år.

Benkeforslag: Marianne Egeland for 2 år.

Skriftlig valg.

### Vedtak:

Erik Eide Olsen ble valgt til styremedlem for 2 år.

### 8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Innstilling fra valgkomiteen:

Varamedlem: Aud Klengen, for 1 år

Varamedlem: Damian Stefan Piechocki, for 1 år

På forespørsel om benkeforslag til generalforsamlingen, ble ingen andre foreslått.

### Vedtak:

Aud Vigdis Klengen og Damian Stefan Piechocki ble valgt til varamedlem for 1 år.

### Etter dette består styret av:

Styreleder: Fred Humborstad, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Tonje Clason, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Erik Eide Olsen, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Aud Klengen, valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Damian Stefan Piechocki, valgt for 1 år i 2024

### 8.3 Valg av valgkomité

På generalforsamlingen ble Erik Eide Olsen og Fred Humborstad foreslått til valgkomité.

### Vedtak:

Erik Eide Olsen og Fred Humborstad utgjør boligselskapets valgkomité.

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

**Vedtak:**

Styreleder Fred Humborstad ble valgt som delegert, styremedlem Erik Eide Olsen som vara om ikke styreleder kan stille.

11.04.2024, Sandnes



## Protokoll for Sandvedmarkå Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fred Humborstad (sign.)	12.04.2024
Sekretær	Fred Humborstad (sign.)	12.04.2024
Protokollvitne	Tonje Clason (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Fred Humborstad (sign.)	12.04.2024

# Vedtekter

for Sandvedmarkå borettslag org nr 00970888101

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt generalforsamling den 24.3.2003.  
sist endret på generalforsamling 23.04.15.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Sandvedmarkå 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) Borettslaget 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) Nekter 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**

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. For andelseiere med terrasse utgang på bakkenivå gis det en eksklusiv bruksrett til areal utenfor boligens fasade mot sør, i rett grense linje med nærmeste andelseier/fellesareal ut 6 meter. Nye fremtidige faste innretninger på dette areal må godkjennes av styret.

(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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

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

(8) Andelseieren skal sørge for maling og vedlikeholde treflater med mer. Farge skal være i overensstemmelse med styret.

### **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.

### **5-3 Spesielle vedlikeholds regler og godkjente endringer i bygninger m.m.**

(1) Andel 111 – skal vedlikeholde godkjent utbygget vinterhage/påbygg mot sør, og påse at påbygg er i samsvar med bygningsmessige krav, samt at påbygg ikke påfører resterende bygningsmasse skader.

(2) Andel 101 og 101A – godkjent utbygget endevegg/bod (skjerming mot vind), innlemmes i borettslagets vedlikeholdsplikt jfr § 5-2. Styret har ansvar for å påse og fordele vedlikeholdsarbeidet.

(3) Skillevegger / Gjerde er naturlig oppført mellom andelseiere både i 1. og 2. etasje, innlemmes i borettslagets vedlikeholdsplikt jfr § 5-2. Styret har ansvar for å påse og fordele vedlikeholdsarbeidet.

(4) maling til utvendig vedlikehold av hele bygningsmassen, foruten behandling av eventuell terrasse se § 4-1, er i utgangspunktet borettslagets ansvar. Det er likevel ikke til hinder for å pålegges enkelte andelseier økte felleskostnader for fremtidige ombygginger, påbygginger eller endringer dersom disse utgjør en mindre andel av borettslaget og etter vedtak i generalforsamlingen.

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

### **6-1 Mislighold**

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**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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 2 andre medlemmer med like mange 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**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

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**

- 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**

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**

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 framtrædende 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**

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**

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**

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.

## **HUSORDENSREGLER FOR SANDVEDMARKÅ BORETTSLAG AV 17. JUNI 2010**

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Dermed fremmes den enkeltes hygge og velvære.

Hovedregel er at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Andelhaver(eier) er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang. Brudd på disse reglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen. Styrets leder innehar styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

### **Alminnelige ordensregler**

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Det meldes fra skriftlig til styret umiddelbart skader som oppdages/oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

### **Plener, beplantning m.m.**

Vær med å pass på at plen, busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt. Felling og beskjæring av busker og trær på borettslagets eiendom avgjøres etter søknad til styret, som har ansvar for den daglige drift av borettslaget.

### **Husdyrhold**

Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelsen gis gjennom en skriftlig erklæring til styret hvor andelseier forplikter seg til å overholde regler for dyreholdet (se under).

Hovedregel er å ta vare på husdyret og slik at de ikke blir til ulempe for andre beboere.

### **Ro i boligene**

I tiden kl. 23.00 - 07.00 skal det være ro i og utenfor boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikk/-instrument og støyende maskiner ikke tillatt. Ved spesielle anledninger kan en søke styret om å avvike dette og samtidig varsle nærmeste berørte beboere i borettslaget. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres vesentlig. Støyende arbeid o.l. skal ikke skje på søndag og helligdager. Vis hensyn til naboene.

### **Kildesortering av avfall**

Det oppbevares ikke restavfall utendørs, men pakkes godt inn før det kastes i boss containere. Avfall sorteres etter gjeldene regler fra kommunen; restavfall, papp og papir, og kompostavfall. Boss containere holdes stengt.

### **Utvidelse av bolig, påbygg og terrasser m.m.**

Det skal skriftlig søkes styret ved utbygging på fellesområdet. Styret fremlegger saker, som krever slik behandling, til Generalforsamlingen jfr Borettslagsloven og vedtekter.

Fellesantenne for radio og TV er montert. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre. Vi presiserer at avsnittet ikke gis tilbakevirkende kraft.

### **Parkering**

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område. Kjøring og parkering foran boligen er ikke tillatt, bortsett fra nødvendige tilbringertjenester, dette spesielt mht adgang for utrykningskjøretøy. For å sikre nok parkeringsplasser må de som eier garasje benytte denne.

### **Skadedyr**

Den enkelte andelseier (beboer) har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr. Det er derfor ikke tillatt å mate husdyr på borettslagets eiendom. Dyrefor eller mat som blir liggende ved husvegg, plen eller i buskene tiltrekker seg mus og rotter.

### **Ansvar og vedlikehold av brannslukningsapparat**

Det er påbud at du holder din bolig med pulverapparat og det anbefales plassert lett tilgjengelig, gjerne i tilknytting til soverom. Det er den enkelte andelseier og beboer som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og vedlikehold/kontroll av pulverapparat:

- Kontroller minst en gang i måneden at manometernålen står på grønt.
- Vend apparatet minst en gang i året, slik at ikke pulveret klumper seg.
- Se til at sikringsplinten er på plass.
- Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, eventuelt skiftet.

Dersom det er feil ved slukkingsutstyr, må du straks melde fra til styret i borettslaget.

### **Ansvar og vedlikehold av røykvarsler(e)**

Det er påbudt du holder din bolig skal ha minst en godkjent røykvarsler, som høres på alle soverommene når dørene er lukket. Det er den enkelte andelseier og beboer(e) som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og vedlikehold/kontroll av røykvarsler:

- Skift batteri en gang i året hvis du har røykvarsler med utskiftbart batteri.
- Plasser røykvarsler i taket nær eller i soverommene.
- Test varslerne jevnlig ved å trykke på "knott" på undersiden.

Dersom det er feil ved brannvarsler, må du straks melde fra til styret i borettslaget.

### **Innbruddsalarm**

For sikring av boligen mot innbrudd, kan innbruddsalarm installeres for egen regning.

### **Bruksoverlating("framleie")**

En andelseier kan ikke overlate bruken av sin bolig til andre uten videre. Med godkjenning fra styret, kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år, dersom en selv har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det betyr at det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret før bruksoverlating skjer.

### **Husordensreglene gis ikke tilbakevirkende kraft**

Vi har ikke hatt husordensregler tidligere, kun regulert av vedtekter og Borettslagsloven.

**Vedtatt i styret for Sandvedmarkå borettslag ihht Borettslagsloven, 17. juni 2010.**

**Fred Humborstad**  
(sign.)

**Arne J. Torgersen**  
(sign.)

**Monica Bertelsen**  
(sign.)



## REGLER FOR HUSDYRHOLD

### Erklæring

Undertegnede, som er gitt tillatelse til å holde hund / katt i borettslaget, forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

**Hunder** skal føres i bånd innenfor området. Det forutsettes at enhver hunde / katteeier er kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller borettslagets eiendom, f. eks. skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener o.l.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne husdyret, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling av styrets leder med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.

Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene som styret fatter og til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Sandnes, den     /     -

Andelseier/leietaker:

Husdyr:

Adresse:

# **Skei Fellesanlegg**

## **Sameie**



Innkalling til årsmøte 2024

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Skei Fellesanlegg Sameie.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, 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.

## **Tirsdag 16.04.2024, kl. 19:00**

Sandvedbøen 127, møterom i garasjeanlegg

### **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 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

5.1 Valg av leder for 1 år

5.2 Valg av 6 styremedlemmer for 1 år

Styret  
Skei Fellesanlegg Sameie

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder og sekretær**

**Forslag til vedtak:** Fred Humborstad velges som møteleder og sekretær.

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

**Forslag til vedtak:** Ingunn H Olsen Bergquist og Willy Haugen velges til å signere protokollen.

### **1.3 Registrering av møtedeltakere**

Det var \_\_\_\_ seksjonseiere og \_\_\_\_ godkjente fullmakter representert. Totalt \_\_\_\_ stemmeberettigede.

### **1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste**

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet erklæres for lovlig innkalt og satt.

## **2. Årsregnskapet for 2023**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. 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 56.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 1 år**

### **5.2 Valg av 6 styremedlemmer for 1 år**



## FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Selskapets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.

## 1508 Skei Fellesanlegg Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader nY ring		192 000	192 000	192 000
Andre driftsinntekter		155 535	36 345	50 000
<b>Sum Inntekter</b>		<b>347 535</b>	<b>228 345</b>	<b>242 000</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lynn etc.	1	61 614	45 640	61 614
Forretningsfjrererhonorar		17 236	17 772	11 250
Vaktmestertjenester		14 500	43 665	23 000
Drift og vedlikehold	2	184 280	83 607	130 000
Administrasjonskostnader		689	735	1 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>278 319</b>	<b>191 419</b>	<b>226 864</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>69 216</b>	<b>36 926</b>	<b>15 136</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		7 164	2 744	5 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-7 164</b>	<b>-2 744</b>	<b>-5 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>3</b>	<b>76 380</b>	<b>39 670</b>	<b>20 136</b>

## 1508 Skei Fellesanlegg Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Andre fordringer		87 014	36 345
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		261 778	243 091
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>348 792</b>	<b>279 436</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>348 792</b>	<b>279 436</b>

## 1508 Skei Fellesanlegg Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		333 735	257 355
Sum egenkapital	4	333 735	257 355
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		15 056	22 081
Sum kortsiktig gjeld		15 056	22 081
Sum gjeld		15 056	22 081
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>348 792</b>	<b>279 436</b>

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Fred Humberstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Agnar Milde  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jon Arild Johansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristian Marton Jonassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingunn Holkestad Bergquist  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sidsel Skyllingstad Schanke  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Willy Haugen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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.

Andre 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 girnes på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Inntekter girnes 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 års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på års regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	54 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	7 614	5 640
Sum personalkostnader	61 614	45 640

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.



## Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	86 594	33 864
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr <sup>3</sup> de	97 267	47 263
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	420	2 481
Sum	184 280	83 607

Kto.6600 kr. 86 594.- og kto. 6690 kr. 420.- refunderes fra borettslag tilknyttet Skei Fellesanlegg 31.12.2023. Refusjon kr. 87 014.- foretas etter avholdt <sup>3</sup> rsmrte 2024 i Skei Fellesanlegg.

## Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	76 380	39 670
Endring arbeidskapital	76 380	39 670
Omløpsmidler	348 792	279 436
Kortsiktig gjeld	15 056	22 081
Arbeidskapital	333 735	257 355

## Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Ørets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, nN ring	333 735	76 380	257 355
Sum Egenkapital	333 735	76 380	257 355

## Resultat og balanse med noter for Skei Fellesanlegg Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Skei Fellesanlegg Sameie**

Styreleder	Fred Humborstad (sign.)	31.03.2024
Styremedlem	Kristian Marton Jonassen (sign.)	02.03.2024
Styremedlem	Sidsel Skyllingstad Schanke (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Agnar Milde (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Ingunn Holkestad Bergquist (sign.)	31.03.2024
Styremedlem	Jon Arild Johansen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Willy Hagen (sign.)	04.03.2024



## Informasjon fra styret

### Om Skei Fellesanlegg Sameie

Skei Fellesanlegg Sameie ligger i Sandnes kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 994680293.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Fred Humborstad

Styremedlem, Sidsel Skyllingstad Schanke

Styremedlem, Agnar Milde

Styremedlem, Willy Haugen

Styremedlem, Kristian Marton Jonassen

Styremedlem, Ingunn Holkestad Bergquist

Styremedlem, Jon Arild Johansen

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 22 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: Drift av Skei fellesanlegg.

HMS-arbeid: Vi har årlig intern kontroll av lekeplasser og gangveier.

### Styrets planer fremover

Vedlikehold av Skei fellesanlegg. Viktige poster er snømåking og vedlikehold av uteområdet og garasjeanlegg.

### Forsikringsavtale

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 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 ca. 30 000 boliger i regionen.

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





# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skei Fellesanlegg Sameie tirsdag 16.04.2024 kl. 19:00 - Sandvedbøen 127, møterom i garasjeanlegg.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Fred Humborstad ble valgt til møteleder og Fred Humborstad ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Ingunn Holkestad Bergquist ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 7 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 7 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023. 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 56.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 1 år**

#### **Vedtak:**

Fred Humborstad ble valgt til leder for 1 år

### **5.2 Valg av 6 styremedlemmer for 1 år**

#### **Vedtak:**

Ingunn Holkestad Bergquist ble valgt til nestleder for 1 år.  
Sidsel Skyllingstad Schanke ble valgt til styremedlem for 1 år.  
Agnar Milde ble valgt til styremedlem for 1 år.  
Willy Haugen ble valgt til styremedlem for 1 år.  
Jan Fjelde ble valgt til styremedlem for 1 år.  
Jon Arild Johansen ble valgt til styremedlem for 1 år.

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

Styreleder: Fred Humborstad valgt for 1 år i 2024  
Styremedlem: Ingunn Holkestad Bergquist valgt for 1 år i 2024  
Styremedlem: Sidsel Skyllingstad Schanke valgt for 1 år i 2024  
Styremedlem: Agnar Milde valgt for 1 år i 2024  
Styremedlem: Willy Haugen valgt for 1 år i 2024  
Styremedlem: Kristian Marton Jonassen valgt for 1 år i 2024  
Styremedlem: Jon Arild Johansen valgt for 1 år i 2024

## Protokoll for Skei Fellesanlegg Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fred Humborstad (sign.)	16.04.2024
Sekretær	Fred Humborstad (sign.)	16.04.2024
Protokollvitne	Ingunn Holkestad Bergquist (sign.)	16.04.2024

## SAMEIEKONTRAKT

Vedtekter for sameie Skei Fellesanlegg i Sandnes kommune.

Felles interne skraverte lekreplasser på bebyggelsesplanen. (se bebyggelsesplan).  
Felles skraverte parkeringsplasser for utbyggingsområdet.  
Skraverte gangstier.  
Andre fellesanlegg som ikke overtas av kommunen for drift og vedlikehold

Ovennevnte anlegg er et sameie mellom eierne som igjen knytter seg til bruksretten til de områder som blir utbygget i tilknytning til utbygging av borettslag på felt Sa3 Skei utbyggingsområde.

### II

Formål m.v.  
Sameiets formål er å sikre eierne interesser samt forestå administrasjon av eiendommene og tilhørende fellesanlegg av enhver art. Sameierne bærer ansvar i forhold til sameiebraken for sameiets forpliktelser, jfr. dog nedenunder om vedlikehold og driftsutgifter i pkt. IV og pkt. V. For rettigheter gjelder samme forholdsrull.

Sameierne gir avkall på evt. rett til å kreve sameiet oppløst som de etter sameieoven har rett til i forhold til de øvrige eierne.

### III

Brak  
Sameierne har den fulle disposisjons- og rådighetsrett over de eiendommene som inngår i fellesanlegget.  
Det forutsettes at eierne selv vedtar et ordensreglement i tillegg til hva som fremgår av disse vedtekter.

### IV

Vedlikehold - fellesanlegg  
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet.

### V

Driftsutgifter  
Faste utgifter knyttet til eiendommene, så som eiersavgift samt rimelig beløp til vedlikeholdsformål, skal dekes av sameierne i forhold til deres bruk. Styret kan også vedta at andre utgifter skal fordeles mellom sameierne. Ellers skal vedlikeholds- og eiendomsutgifter fordeles etter eierandel (sameiebrak).

På grunnlag av styrets årsbudsjett, vedtatt av årsmøtet, skal det betales et månedlig forskuddbeløp a-konto. Dog skal styret ha fullmakt til å øke forskuddbeløpet under året, hvis økonomien i utgiftene tilsier dette.

## VI

Styret  
Styret består av sameierne.

Styret velger en formann for 1 år ad gangen. Valget holdes på årsmøtet. Styret trer sammen når formannen innkaller det. Innkallingen skal skje med minst 14 dagers varsel, være skriftlig og inneholde sakliste for møtet. Hvert styremedlem kan kreve at styret trer sammen og formannen må da innkalle styret innen første måned. Hvert styremedlem kan være representert i styret ved fullmakt som har skriftlig og datert fullmakt.

Saker avgjøres med vanlig flertall av de fremmøtte styremedlemmer. Et vedtak er ikke gyldig når under halvparten av eierne er representert på styremøtet. I tilfelle av stemmelikhet, utsettes saken til nytt møte. Ved ny stemmelikhet i samme sak, avgjøres saken ved loddtrekning.

På årsmøtet, som skal avholdes innen juni, blir årsmelding, regnskap og budjettforslag lagt frem.

## VII

Mislighold, depot - obligasjon  
Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene om rullig andre forhold, har sameiet pantforbehold, stort kr 10 000,- i hver av sameierne eiendom.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev, og gjøre alle kreditorers rettigheter etter pantforbeholdet. Skyldig beløp kan sameiet dog inndrive på vanlig måte.

## VIII

Endring av vedtektene  
Endring av disse vedtektene kan kun foretas på årsmøtet. Endring krever enighet mellom alle eierne. Forslag om endringer av vedtektene skal være meddelt hver sameier i rekommandert brev, senest 30 dager før møtet.

Undertegnede sameiere vedtar foranstående vedtekter som bindende for seg og sine retts etterfølgere.

*Knudf Bakke*      *Frank Sundt*  
*Peter Rønne*



# Sandnes kommune

TEKNISK ETAT  
Byplansjefen

Bygningsjefens ekspedisjon  
Rådhusets sentralbord  
Telefax

: 51 60 54 04  
: 51 60 54 00  
: 51 60 54 37

Arkivnr.: 511

Mappetr.: ~~44~~ 43/310 Journaln.: 95/425

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted (adr.): Sandvedbøen Gnr./bnr.: 43/310  
Arbeidets art: Nybygg Bygningens art: Bolig  
Dato for søknad: 08.06.94 Dato for vedtak: 06.07.94 Sak nr.: 647/94  
Byggherre: Sandnes Boligbyggelag, Storgt. 22, 4300 Sandnes  
Anmelder: Block Watne A/S, Lagerveien 2, 4033 Forus  
Ansvarshavende: Grunn/betong: Karsten Hogstad, 4300 Sandnes  
Trearbeider: Leo Kristiansen, Block Watne

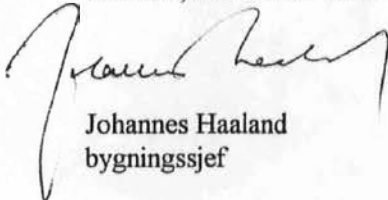
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

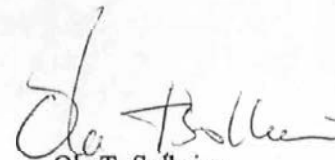
Følgende arbeider gjenstår:

1. Utvendig
  - 1.1. Planering med fall fra vegg
  - 1.2. Håndlist på vegg i trapp
  - 1.3. Rømningsvei fra loft
2. Loft
  - 2.1. Ikke innredet i leil. 207 og 211

Sandnes, den 20.02 1995



Johannes Haaland  
bygningssjef



Ola T. Solheim  
overing.

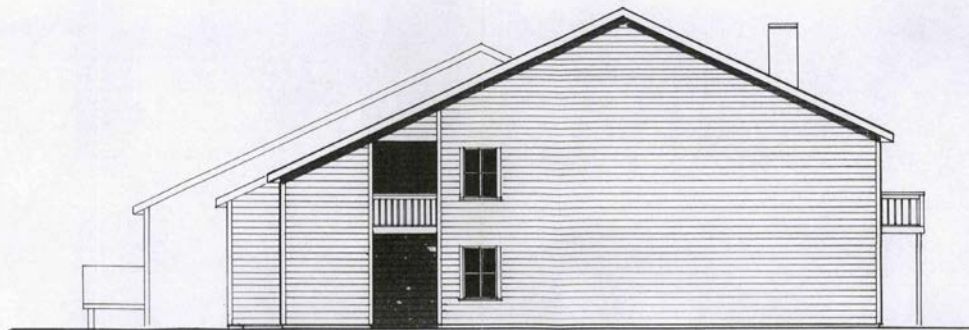
Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Brannsjef

Adresse:  
RÅDHUSET  
Jærveien 33  
4300 SANDNES

Postadresse:  
Postboks 583 Krossen  
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006  
Postgiro for skatt 1 21 10 28  
Bankgiro 3260.07.01400



7/1/94

PIPER	A	05.07.94
REV. GJELDER	INDEKS	DATO
BOLIGFELT, ÅSEDALEN	DATO	23.11.93
DEL FELT 3	TEGN	KB
	TEGN	KB
	MAL	TEGN FOR
TITTEL	MAL	TEGN FOR
FASADE MOT VEST	1:100	1532 - 3 - 5

05.07.94  
94/2009  
431/310

**Job**

Placeringen 283  
P.B. 402, 4040 Hafslo  
Telefon 51 55 90 11  
Telefax 51 55 20 90



1532-3-6

M 1:100

Fasade mot nord



PIPER	A	05 07 94
REV. GJELDER	INDEXS	DATE
BOLIGFELT, ÅSEDALEN	DATE	23 11 93
DEL FELD 3	TEKON	EO
	VAL	TEKON NR
FASADE MOT NORD	1:100	1532-3-6

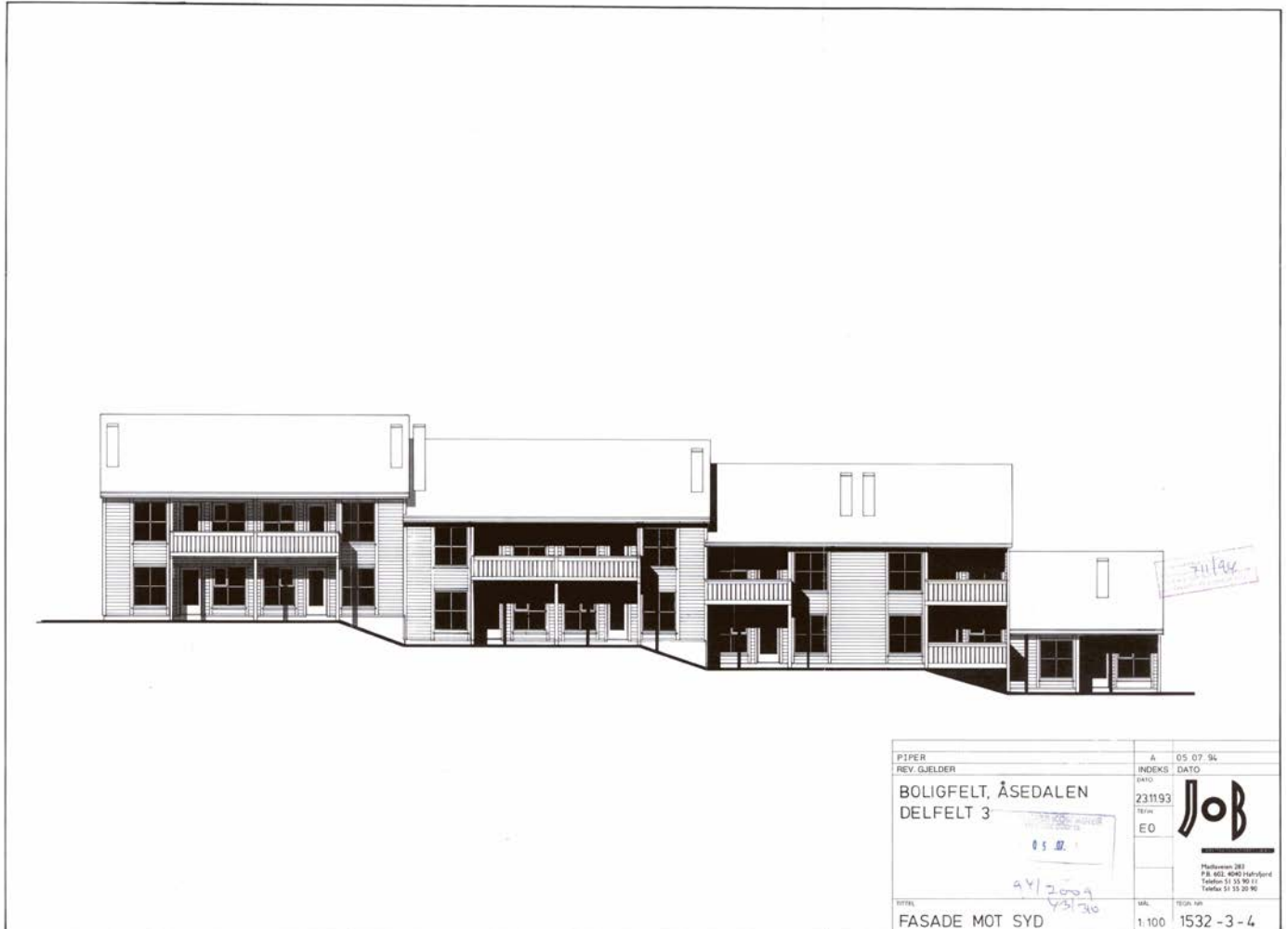
Handwritten notes on the table: "5/11/94" in a box, "05 07", "23 11 93", and "TEKON NR".

0 50 100 Plotet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm  
Dansk Scanning AS

1532-3-4

M 1:100

fasade mot syd



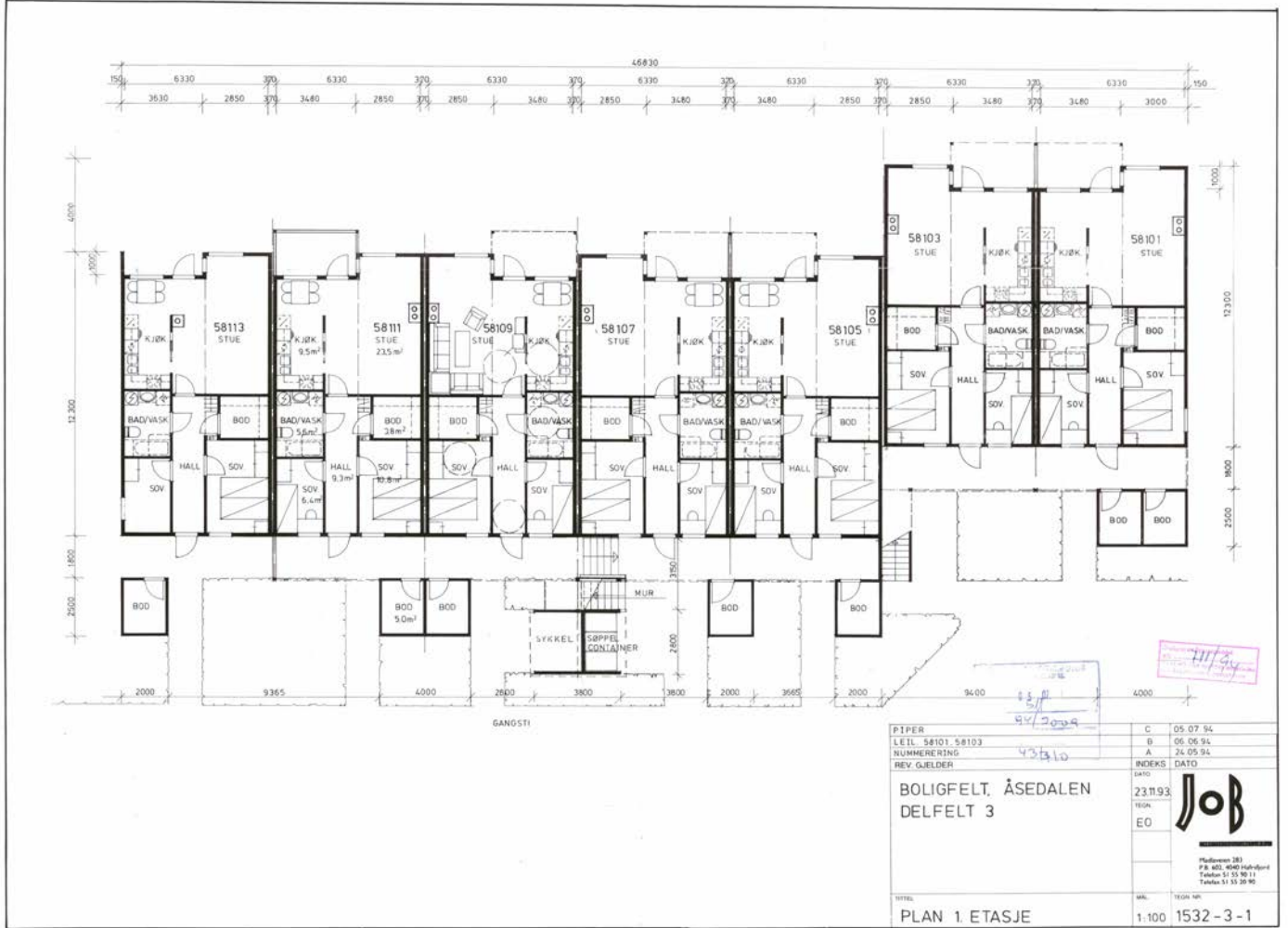
PIPER	A	05 07 96
REV. GJELDER	INDEKS	DATO
BOLIGFELT, ÅSEDALEN	231193	<b>JOB</b>
DEL FELT 3	EO	
24/2009 431/30	MÅL	1:100
FASADE MOT SYD	TEGNE NAV	1532-3-4

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm. Dansk Scanning AS

1532-3-1

M 1:100

Plan 1. etg.



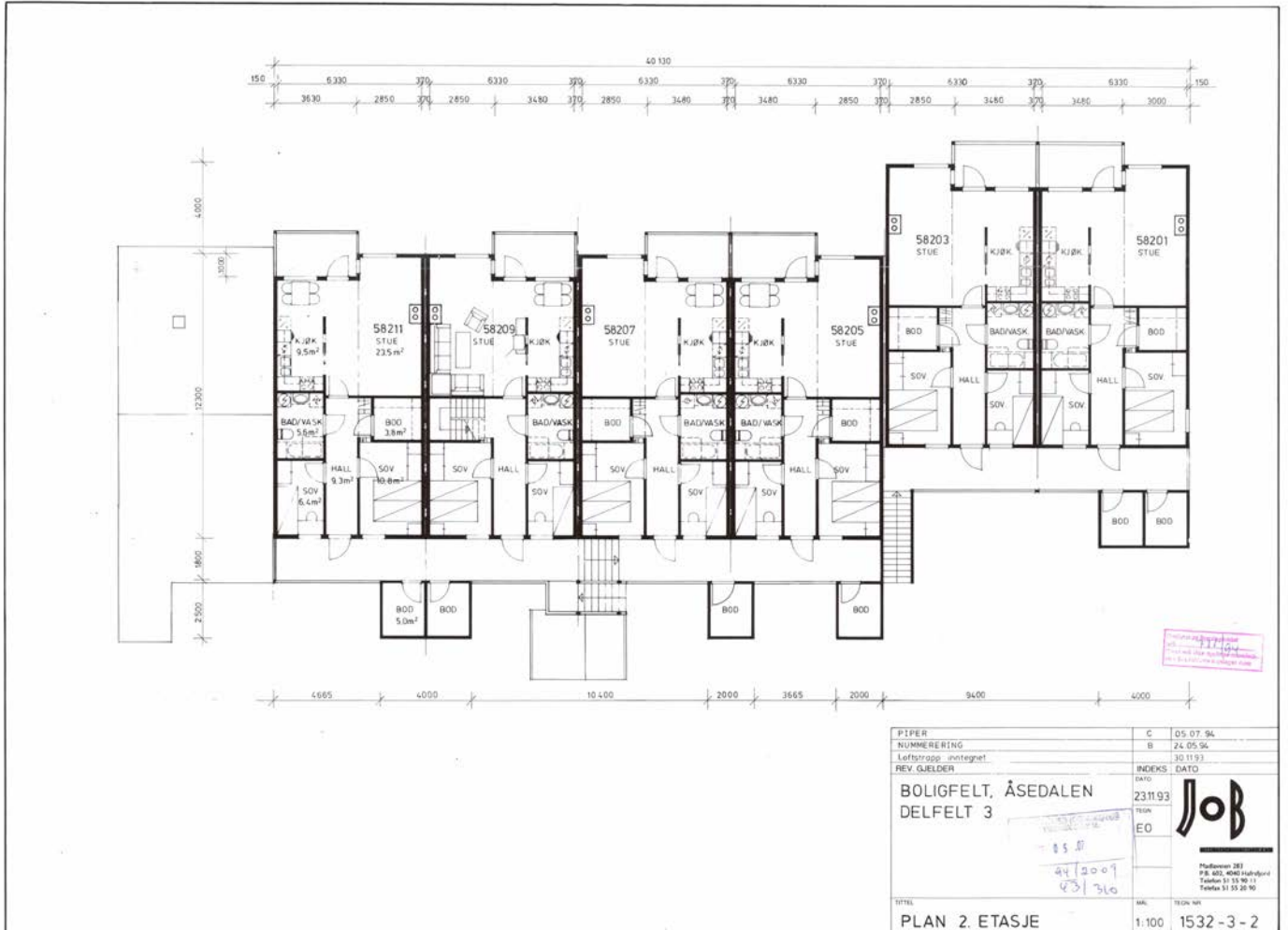
PT/PER	C	05.07.94
LEIL. 58101, 58103	B	06.06.94
NUMMERING	A	24.05.94
REV. GJELDER	INDEXS	DATO
	23.11.93	
	EO	
BOLIGFELT, ÅSEDALEN DEL FELD 3		
TITTEL	MAL.	TEGN. NR.
PLAN 1. ETASJE	1:100	1532-3-1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er det rene linje 100 mm.  
Dansk Scanning AS

1532-3-2

M 1:100

Plan 2. etg.



PIPER	C	05.07.94
NUMMERING	B	24.05.94
Leifstrapp integrert		20.11.93
REV. GJØRDER	INDEXS	DATO
BOLIGFELT, ÅSEDALEN		23.11.93
DEL FELT 3	TEGN	EO
	TEGN NR	1532-3-2
TITTEL	MAK	1:100

0 50 100 Pictel i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sandvedboen 111A, 4318 SANDNES  
Gnr/Bnr: 43/310/0/0  
Dato: 2025-01-09  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 87318  
Ikrafttredelsesdato: 6.10.1992



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 årndsverk.





# Kommuneplan

Adresse: Sandvedboen 111A, 4318 SANDNES

Gnr/Bnr: 43/310/0/0

Dato: 2025-01-09

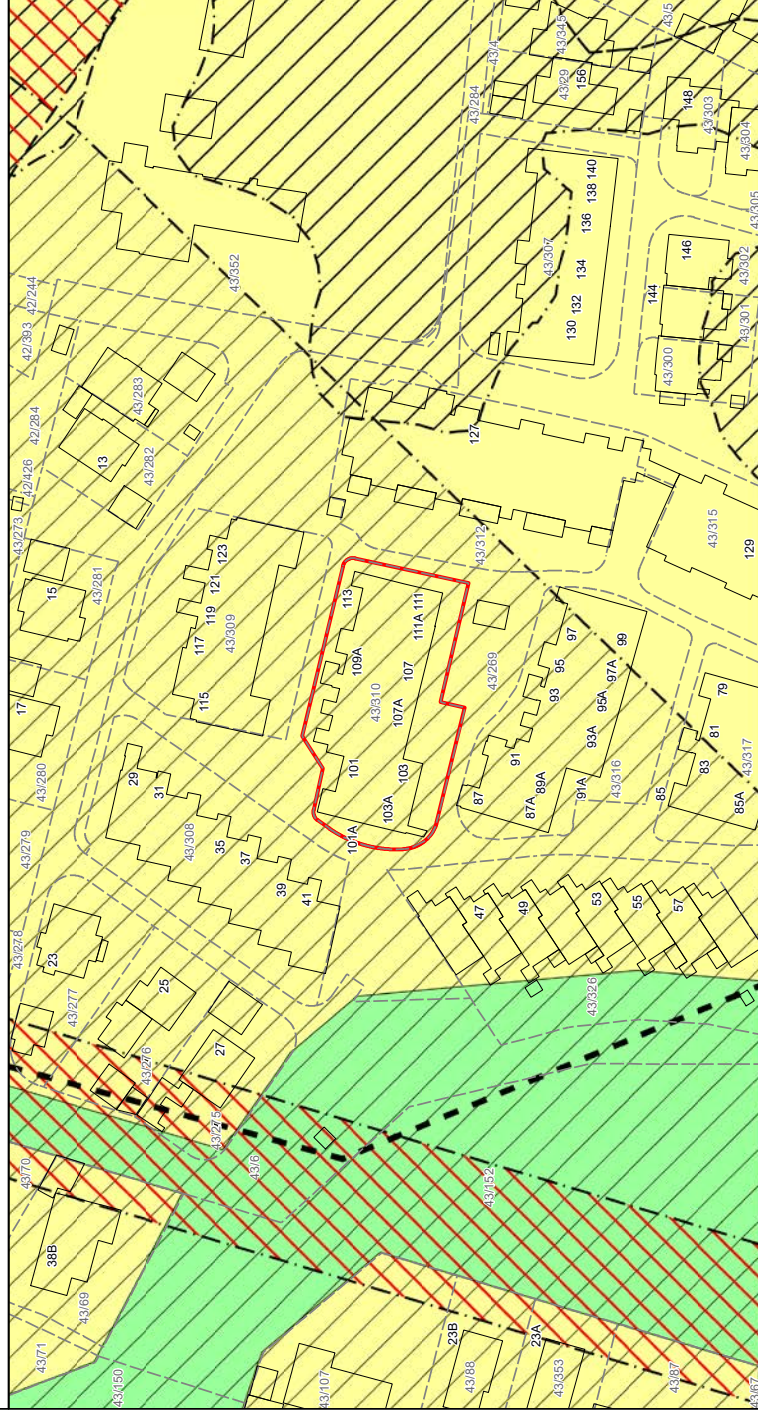
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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 årndsverk.





For eiendommen:

**Adresse:**  
Sandvedbøen 111A, 4318 Sandnes  
andelsnr. 211 i Sandvedmarkå Borettslag, org.nr. 970 888 101 i  
Sandnes kommune  
**Oppdragsnummer:**  
1403240331

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
**Saksbehandler:** Eirik Johnsen  
**Telefon:** 954 45 904  
**E-post:** eirik.johnsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_  
**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.01.2025

**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)

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangssalg av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

#### **OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN**

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

#### **MANGLER**

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

#### **BUDGIVNING**

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

#### **KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.


#### **SKJØTE**

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.



# 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**

**aktiv.**  
Tar deg videre