PRIVATMEGLEREN

SANDVIKBAKKEN 26

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringsforhold

Matrikkelkart - rapport

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Sandvikbakken 26 , 4329 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 37, bnr. 550

Andelsnummer 133

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3730 **Eiendomsverdi ref nr:** EC3138

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand, bad(tettesjikt) har avvik grunnet alder.

Kjedehus - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Aluminiumsrenner og nedløp.
Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasser med terrassebord av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Boligen har lakkert tretrapp.
Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM Gå til side

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

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kullfilter er ikke kontrollert, men ettersom det ikke er ventilasjonsrør fra viften vil det mest sannsynlig at det er kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er i følge eier vannbåren varme på begge bad. Det er montert ny el-kjel i 2023.
Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

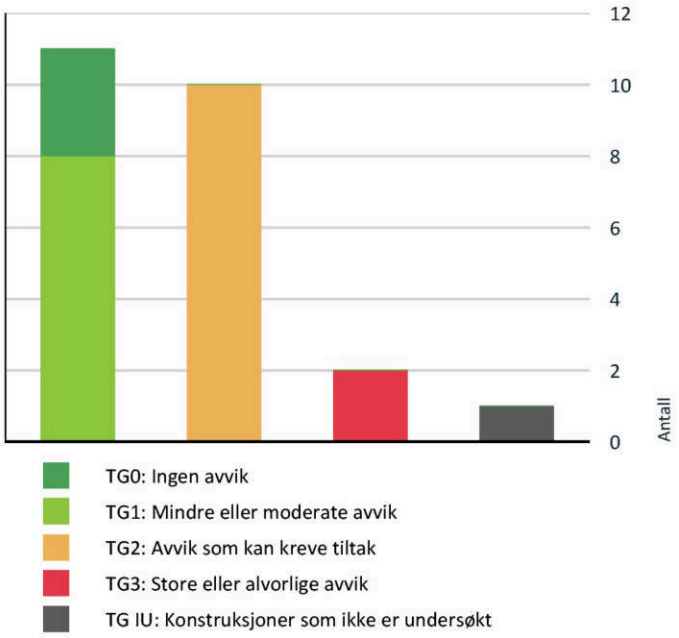
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

Rom er beskrevet slik de er brukt på befaringen uten å vurdere lovlighet/bruk opp mot org tegninger.

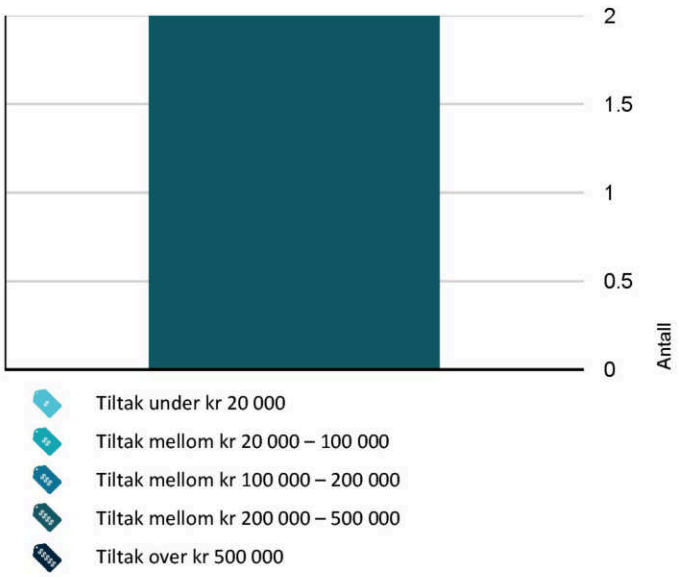
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 6. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1988

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Aluminiumsrenner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er lite avstand mellom kledningen og terrassebord. Dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledningen og terrassebordene for å sikre god ventilasjon bak kledningen.
Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt, økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen.

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Baderomsvindu i 6.etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

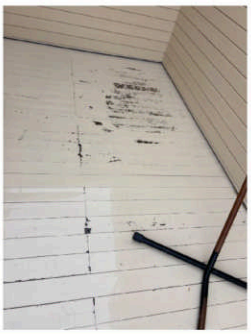
Terrasser med terrassebord av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitasje i overflaten på terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold/ny behandling.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik er registrert i begge etasjer.

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

Tilstandsrapport

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

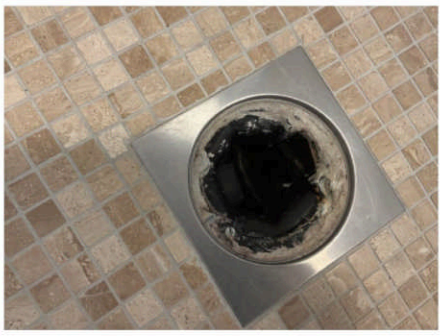
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fliser er lagt over det originale belegget i 2019. I følge forrige eier er det ny membran på vegger, det er ingen dokumentasjon på dette.
Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

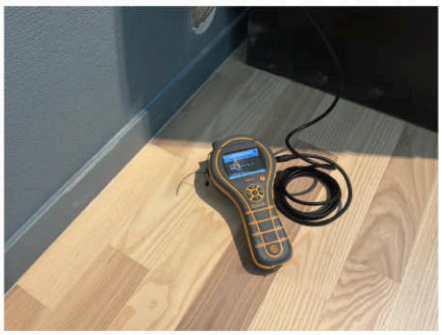


6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



5. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

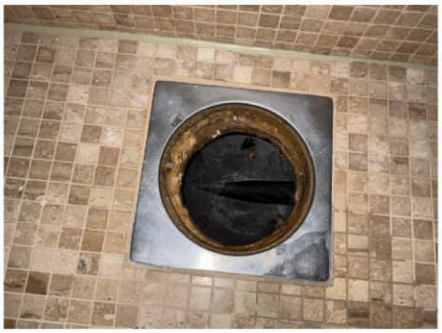
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fliser er lagt over det originale belegget i 2013, ved bereder er belegget brutt/er utett.
Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

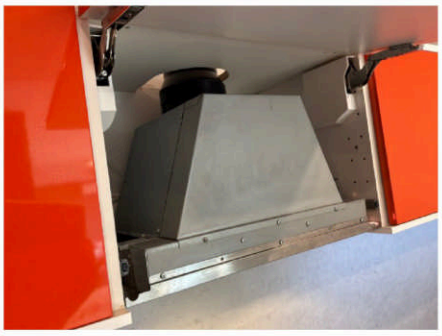
Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kullfilter er ikke kontrollert, men ettersom det ikke er ventilasjonsrør fra viften vil det mest sannsynlig at det er kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er i følge eier vannbåren varme på begge bad. Omfanget er noe uklart ettersom det står varme stue 1.etasje og varme bad 2.etasje i skap. Dette må evt kontrolleres nærmere av rørlegger. Det er montert ny el-kjel i 2023.
Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll ved eierskifte.

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

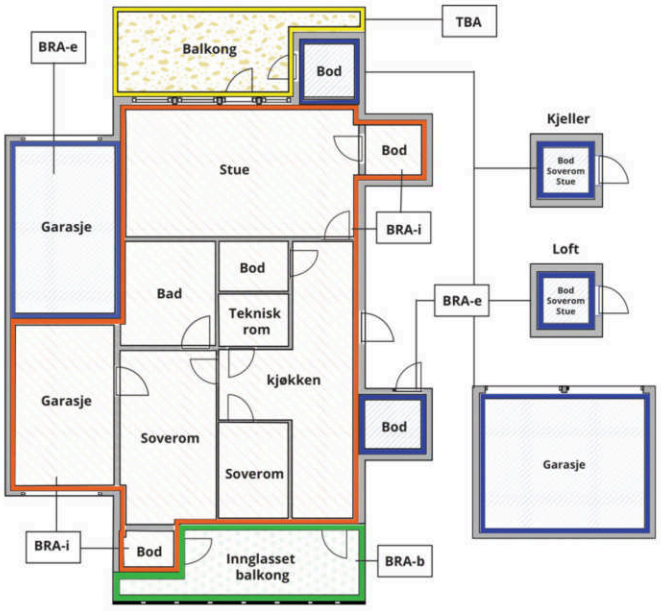
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	46	3		49	14
5. Etasje	69	7		76	15
SUM	**115**	**10**			**29**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad	Bod	
5. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad	Bod	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Rom er beskrevet slik de er brukt på befaringen uten å vurdere lovlighet/bruk opp mot org tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rørlegger og elektriker: montert ny el kjel, ny bereder, og avtrekk fra begge bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Øyvind Fanebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	37	550		0	16146.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandvikbakken 26

Hjemmelshaver
Sandvigå 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANDVIGÅ 1 BORETTSLAG	847182482			Fanebust Øyvind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
133

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i terrasseblokk beliggende i Sandvika.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

enova

Energiattest



Adresse	
Sandvikbakken 26, 4329 SANDNES	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278753**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **9138595**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **550**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0605**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
200,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
184,39 kWh/m²	**20 283 kWh**

Sandvikbakken 26, 4329 SANDNES

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sandvikbakken 26, 4329 SANDNES

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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.Kjøl - 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandnes

Oppdragsnr.
319260029

Selger 1 navn
Øyvind Fanebust

Gateadresse
Sandvikbakken 26

Poststed	Postnr
SANDNES	4329

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF, gjennom borettslag

Polise/avtalenr.: SP0006928916

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260029

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ifølge forrige eier er bad i 5 etg pusset opp i 2013 med ny membran og ny innredning. Ifølge forrige eier er bad i 6 etg pusset opp 2019 med ny membran på vegg, fliser på gulvbelegg, nye rør til dusj og ny innredning.
Arbeid utført av	Rørlegger Torgersen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifølge forrige eier ble det i 2013 lagt ny membran på bad i 5 etg og i 2019 ble det lagt ny membran på vegg i 6 etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny el kjel til gulvbåren varme, ny varmtvannsbereder og ny ventilator installert i 2023.
Arbeid utført av	Dørheim VVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppkobling av el kjel og VVB i 2023
Arbeid utført av	Acom Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Schneider ladeboks for bil, installert av OneCo i 2022 med dokumentasjon/samsvarerklæring.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260029

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Malt terasse.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260029

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 319260029

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Fanebust	29ee20104f34f7735abff4f4e033afa7582b4008	24.03.2026 10:52:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 319260029

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

Sandnes kommune

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

BYGNINGSSJEFEN

Sandnes boligbyggelag
Storgt. 22

4300 SANDNES

OH/emh-37/550 Jnr 90/2962 Sandnes, den 21.12.1990

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

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

Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent av bygningsrådet.

Det er tidligere utstedt midlertidig brukstillatelse.

Johannes Haaland
bygningssjef

Olav Hølland
avd.ing.

Kopi: Byggherre
Ansvarshavende
Brannsjefen
Hana og Haugland
Anmelder

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

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

Boligopplysninger:

Sandvigå 1 Borettslag		Vår ref.:	343/133
Sandvikbakken 26		Type:	Borettslag
4329 SANDNES		Eiere:	Øyvind Fanebust
Organisasjonsnr:	847 182 482	Andelsnr:	133

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 888

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A konto renter rehab.lån	1 356
	Felleskostnader drift	4 816
	A konto avdrag rehab.lån	1 309
	Sandvigå fellesanlegg	407

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	354 823	Gjeld siste årsoppg.:	354 823
Klient ajourf. lån:	48 288 216,96	Klient gj. s. årsoppg.:	38 898 976

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 67140521335, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2026: 4.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 24.03.2026: 38 898 977

Andel av saldo: 354 824

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

3 mndr Nibor + magin 0,95

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ove Tveit
Adresse:	Sandvikbakken 40
Postnr/-sted:	4329 SANDNES
Telefon:	Mob.: 97520623
E-post:	sandvigaa1@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.03.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	354 823	Andre inntekter:	1 038
Annen formue:	28 477	Utgifter:	18 930		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	499 106
Andelsnr:	133	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1988
Gårds/bruksnr:	37/550
Bygningstype:	Terrasseblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP7090371

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	25.03.1988	SSBnr: H0603

Boligopplysninger:

Sandvigå 1 Borettslag	Vår ref.:	343/133
Sandvikbakken 26	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Øyvind Fanebust
Organisasjonsnr: 847 182 482		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja	BRA	111
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storby		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

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

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).
Det samme gjelder selskap som har til formal å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal fa utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

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

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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 for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Vedrørende dyrehold skal andelshaver underrette styret om dyreholdet og hvor mange dyr det dreier seg om. Styret kan sette en grense for antall dyr dersom gode grunner taler for dette, og dyreholdet er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Borettslaget har felles infrastruktur for lading av elbiler i fellesgarasjen. Ta kontakt med styret for informasjon og retningslinjer.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Det er andelseier sitt ansvar å sørge for

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier må ta alle kostnader i forbindelse med oppsett av varmepumpe og eventuelle følgeskader som kommer av dette.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand sa langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhorer 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 utfore sin vedlikeholds-plikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslaglovens § 3-2 andre ledd,
c) salg eller kjøp av fast eiendom,
d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

Sak. 6.1.1

HUSORDENSREGLER FOR SANDVIGÅ BORETTSLAG

INNLEDNING

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

HEISBRUK

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

HEISENE MÅ IKKE BRUKES VED BRANN.

SØPPELROM

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

TERRASSER

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

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

GENERELLE RO- OG ORDENSREGLER:

* Alle beboere plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes på lagets eiendom

* I tiden mellom kl. 2200 og 0700 skal så vidt mulig støy unngås. Boring og banking skal ikke foregå mellom kl. 2000 og 0800.

* Fellesarealer, samt korridorer er ikke lagringsplass for private eiendeler.

* I henhold til bygnings- og brannforskriftene er parkering, oppbevaring og reparasjoner av motorsykler og mopeder inne i borettslagets bygninger, helt forbudt.

* Det økonomiske ansvar for ødeleggelser forvoldt ved hærverk bæres av utøveren eller dennes foresatte.

* Alle klager og forslag til styret skal fremsettes skriftlig.

* Ved forandring av fasaden skal godkjenning fra styret innhentes.

* Møt opp på møtene. Det er der dere skal fremme deres meninger og støtte opp om andres eller egne forslag.

DAGLIG DRIFT SOM UTFØRES AV VAKTMESTEREN.

a) Renhold i korridorer, trapperom, fellesarealer o.l.

b) Hovedinnganger og heiser rengjøres 1 gang pr. uke.
Tilhørende vegger og dører kontrolleres/rengjøres samtidig.

c) Trapperom pr. etasje med tilhørende dører, rekkverk, vegger o.a. 4. hver uke.

d) Korridorer 4. hver uke, gjelder i hovedsak golv.

Samtidig med renholdet foretas nødvendige kontroller av omgivelsene og utskifting av utgått belysning.

e) I korridorene tillegges renholdet av vegger, listverk, dører og vinduer den enkelte leilighet. Hver etasje utarbeider en plan for fordeling av arbeidet.

f) Vinduene i trapperom vaskes 1. gang pr. år.

NB! Punkt e) er den enkeltes ansvar.

DUGNAD

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

PARKERINGSHALLER / GARASJEANLEGG.

* Parkeringshaller skal kun benyttes av andelshavere som har fått tildelt parkeringsplass.

* Parkeringsplasser som er merket for bevegelseshemmede skal kun brukes av **besøkene** med parkeringstillatelse.

* De som ikke har fått tildelt garasjeplass skal parkere på gjesteparkerings-plassene. Dette gjelder i hovedsak leiligheter mindre enn 3-roms.

* Besøkende skal parkere på gjesteparkeringsplassene.

* Gatetunene er ikke parkeringsplass og skal kun benyttes for nødvendig trafikk til boligene.

* Utrykningskjøretøy og bossbil skal til enhver tid ha fri adkomst til heis via gatetun.

* De som parkerer i parkeringshallene skal ikke la kjøretøyene gå på tomgang eller ruse disse.

* Det skal ikke parkeres avskiltete kjøretøyer på lagets eiendom. Styret kan gi dispensasjon for parkering for et kortere tidsrom.

* Det må kjøres med største forsiktighet og aktsomhet i parkeringshallene og gatetun, slik at vi unngår ulykker , unødvendig støy og forurensing.
  Husk at vi kjører på fotgjengerens premisser, og tenk da spesielt på barna som ikke har samme vurderingsevne som oss voksne.

* Parkeringshallene er ikke lekeplass for barna.

* Vaskeplassen skal brukes ved vask og rengjøring av kjøretøy.

* Det er ikke tillatt å parkere på fortau i parkeringshallene og på gatetun

* Ved gjentatte overtredelser av reglene, kontaktes politi.
  Det blir eventuelt sørget for borttauing av kjøretøy for eiers regning.

BOSSHÅNDTERING /BOSSROM.

a) Bosskontainerne settes ut og tas inn i overensstemmelse med avtalt tid med renovasjonsvesenet. (vaktmesteren)

b) Renhold av bosskontainere og bossrom etter behov, dog skal det rengjøres slik at sjenerende lukt unngås. (vaktmesteren)

c) Borettshaverne plikter å rette seg etter gjeldene ordensregler for bosshåndtering.

d) Borettshaverne plikter på egenhånd å fjerne kartonger o.l., større gjenstander som ikke kan kastes i kontainerne. Er det fullt, vennligst vent til kontaineren er tømt.

REVIDERING / GODKJENNING AV HUSORDENSREGLER.

Husordensreglene godkjennes , eventuelt revideres av generalforsamlingen i Sandvigå Borettslag.

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

ENDRING I ORDENSREGLENE IHT DYREHOLD;

Styret vedtok at man fra 1 juni 2020, ikke vil tillate mer enn 1 katt eller en hund pr leilighet.
Følgende ble informert om på generalforsamling som ble avsluttet 1.mai 2020:

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

Hilsen styret.

Sandvigå 1 Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Sandvigå 1 Borettslag.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Torsdag 09.04.2026, kl. 18:00

Fellesrommet

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Felles parkeringsplass sfa

6 Sykkelskur

7 Parkeringsplasser i fellesareal

8 Valg

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

Styret
Sandvigå 1 Borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Felles parkeringsplass sfa

Bobiler, tilhengere, båthengere, campingvogner.
det bør være en begrensing på dette om hvor mange så kan stå parkert.
Når vi er totalt ca 242 leiligheter og hvis alle skal 1 bobil, henger, campingvogn, og 1-2 biler hver så må det bygges parkeringshus.

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

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

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

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

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

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

6. Sykkelskur

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

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

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

7. Parkeringsplasser i fellesareal

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

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

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

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

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

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

8. Valg

8.1 Valg av styremedlemmer for to år

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

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

8.2 Valg av varamedlemmer for ett år

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

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

8.3 Valg av valgkomité

8.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

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

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

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

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

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ove Tveit Styreleder	Jan Erik Holmen Nestleder	Sigbjørn Tårland Styremedlem
Grethe Helen Gjerde Styremedlem	Kjell Olav Tostensen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

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

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

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

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

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

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

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

Note 4 - Administrasjonskostnader

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

Note 5 - Rettstvist

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

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

Note 6 - Disponible midler

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

Note 7 - Varige driftsmidler

	Infrastruktur elbillading	Gulvvasker	Bygning og tomt	Sandvika Svømmehall	141 stk. brannslukkere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	178 034	49 987	113 091 583	5 761 194	98 524
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	178 034	49 987	113 091 583	5 761 194	98 524
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	178 034	47 209	0	0	98 524
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	5 761 194	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 777	113 091 583	0	0
Årets avskrivninger :	0	16 662	0	0	0
Årets nedskrivninger :	0	0	0	5 761 194	0
Anskaffelsesår :	2019	2023	1989	1989	2015
Antatt levetid i år :	5	3			3

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

Note 8 - Egenkapital

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank ABP filial i Norge**	**Nordea Bank ABP filial i Norge**
Lånenummer:	**67140521335**	**67140521337**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2004
Rentesats:	4.58 %	5.22 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041	30.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	71 025 027	55 000 000
Lånesaldo 01.01:	40 600 309	1 325 695
Avdrag i perioden:	1 701 332	1 325 695
Lånesaldo 31.12:	**38 898 977**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	29 414 995	0
Andelssaldo 01.01:	9 670 664	395 935
Innbetalt IN i perioden:	100 000	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	381 424	395 935
Andelssaldo 31.12:	**9 389 240**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**48 288 217**	**0**

Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er kr 98 433 275 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 114 122 273. Virkelig verdi på bygningsmasse er høyere enn bokført verdi.

Resultat og balanse med noter for Sandvigå 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandvigå 1 Borettslag

Styreleder	Ove Tveit (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Sigbjørn Tårland (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Kjell Olav Tostensen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Jan Erik Holmen (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Grethe Helen Gjerde (sign.)	18.03.2026

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

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

Til generalforsamlingen i Sandvigå 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandvigå 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende 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 Dokumentnøkkel: M24YG-PJXTV-GL1J0-M3F4Z-U8QD2-4ZHSP

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-19 14:36:51 UTC

QES

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Informasjon fra styret

Om Sandvigå 1 Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ove Tveit
Nestleder, Jan Erik Holmen
Styremedlem, Grethe Helen Gjerde
Styremedlem, Kjell Olav Tostensen
Styremedlem, Sigbjørn Tårland
Vaktmester, Per Morten Bretun
Varamedlem, Oddfinn Kleppa
Varamedlem, Lill W. Aarrestad
Varamedlem, Tor Magne Eiken

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

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

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

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

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

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

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

Forsikring har vi byttet i år fra Gjensidige til If. dette sparte vi litt over300 000 kr på i året.

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

Gjensidige avtalen så vi undersøker noen andre firmaer nå.

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

Saker som involverer beboere på ulike områder.

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

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

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

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

Arrangementer:

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

HMS-arbeid:

Vi har hatt ikke hatt ulykker med personskader.

Styrets planer fremover

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

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

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

Forsikringsavtale

Sandvigå 1 Borettslag har byttet til If forsikring avtalenummer SP0007090371

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sandvigå 1 borettslag, valgkomiteens innstilling 2026.

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

Styremedlemmer 2år :
Jan Erik Holmen - gjenvalg
Sigbjørn Tårland - gjenvalg

Varamedlemmer 1 år:
Oddfinn Kleppa - gjenvalg
Lill Aarrestad - gjenvalg
Tor Magne Eiken - gjenvalg

På vegne av valgkomité
Svein Øksnevad

FULLMAKT

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

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

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Vedtekter for Sameiet Sandvika Fellesanlegg

§ 1 Navn.

Sameiets navn «Sameiet Sandvika Fellesanlegg».

§ 2 Formål.

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

§ 3 Forretningskontor.

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

§ 4 Sameiere.

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

§ 5 Styret.

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

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

Ved senere endringer i styret reguleres nyvalgene slik at det alltid blir overlapping av minst to eller flere styrerepresentanter.
Reguleringen skjer ved loddtrekning.
Sameiets styre konstituerer seg i 1. møte etter årsmøte, og velger i sin midte styreleder. I styremøter har hver sameier en stemme. Alle beslutninger avgjøres med simpelt flertall. Forretningsfører har tale og forslagsrett i styremøtet.
Styreleder innkaller til styremøte. Forøvrig skal styremøte holdes hvis ett av styremedlemmene kaller til styremøte.
Det skal holdes minst 2 styremøter pr. år.

§ 6 Regnskap

For driften av sameiets anlegg legger styret fram regnskap som avsluttes hvert kalenderår, og i tillegg årsberetning.
Utgiftene for driften av anleggene fordeles på sameierne etter en fordelingsnøkkel som fastsettes av styret.
Det samme gjelder andre utgifter og forpliktelser som opptak av lån, anskaffelse av maskiner etc.
Sameierne plikter å drive sameiets eiendommer, så som svømmehall, squash hall, trimrom og andre fellesarealer.

§ 7 Årsmøte.

Sameiernes styrer deltar i fellesskap i årsmøte for Sameiet Sandvika Fellesanlegg.
Årsmøte i Sameiet Sandvika Fellesanlegg avholdes umiddelbart etter generalforsamlingen i borettslagene.

§ 8 Adgang.

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

§ 9 Vedtekter.

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

§ 10 Lov om sameige.

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

Sandnes den 04.03.1988 Stiftelse vedtekter

Revidert årsmøte 28.04.1999
Revidert årsmøte 25.04.2000
Revidert årsmøte 23.04.2001
Revidert årsmøte 25.03.2015
Revidert årsmøte 12.04.2016
Revidert årsmøte 28.04.2020

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sandvika Fellesanlegg

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Oddrun Margrete Ræge
Styremedlem, Geirulf Larsen
Styremedlem, Egil Kluge
Styremedlem, Christer Berge Hansen
Styremedlem, Ove Tveit
Varamedlem, Håkon Auglend
Varamedlem, Antoinette De Gast
Varamedlem, Ingvar Nes
Varamedlem, Jan Erik Holmen
Varamedlem, Lars Juhani Ådnanes

Styrets arbeid i perioden

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

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

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

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

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

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

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

seg å ta alle dekkene og avfallet med seg.

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

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

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

HMS-arbeid:

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

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

Det er hjertestarter i anlegget.

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

Vedlikehold:

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

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

Montasjelaget har klippet Sfa´s plener siste år.

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

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

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

Styrets planer fremover

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

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

Det må investeres i nye tredemøller til trimrommet.

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

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

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

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

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

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	37	**Bruksnr**	550	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner	Bebyggelsesplaner over bakken
Kommuneplaner under arbeid	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner under arbeid
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	

Areal	0 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	16147.46 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	9.3 kvm
Hensynsonenavn	H530
Kpangitthensyn	530 - Hensyn friluftsliv

Areal	9.3 kvm
Hensynsonenavn	H540_01
Kpangitthensyn	540 - Hensyn grønnstruktur

Areal	16147.45 kvm
Hensynsonenavn	H310_1
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	759.89 kvm
Hensynsonenavn	H320_1
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	2507.81 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	0.19 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Grønnstruktur

Areal	16135.92 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	2.02 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Grønnstruktur

Areal	9.3 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	85312
Navn	Bebyggelsesplan for Sandvika
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/31/1989 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_85312.pdf,Gjeldende_bestemmelser_85112.pdf

Delarealer

Areal	45.01 kvm
Feltnavn	
Regform	319 - Annen veigrunn

Areal	55.57 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	430 - Anlegg for lek

Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	5236.81 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Areal	5.03 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Areal	5090.34 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Areal	87.29 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	4304.62 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Areal	1322.8 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

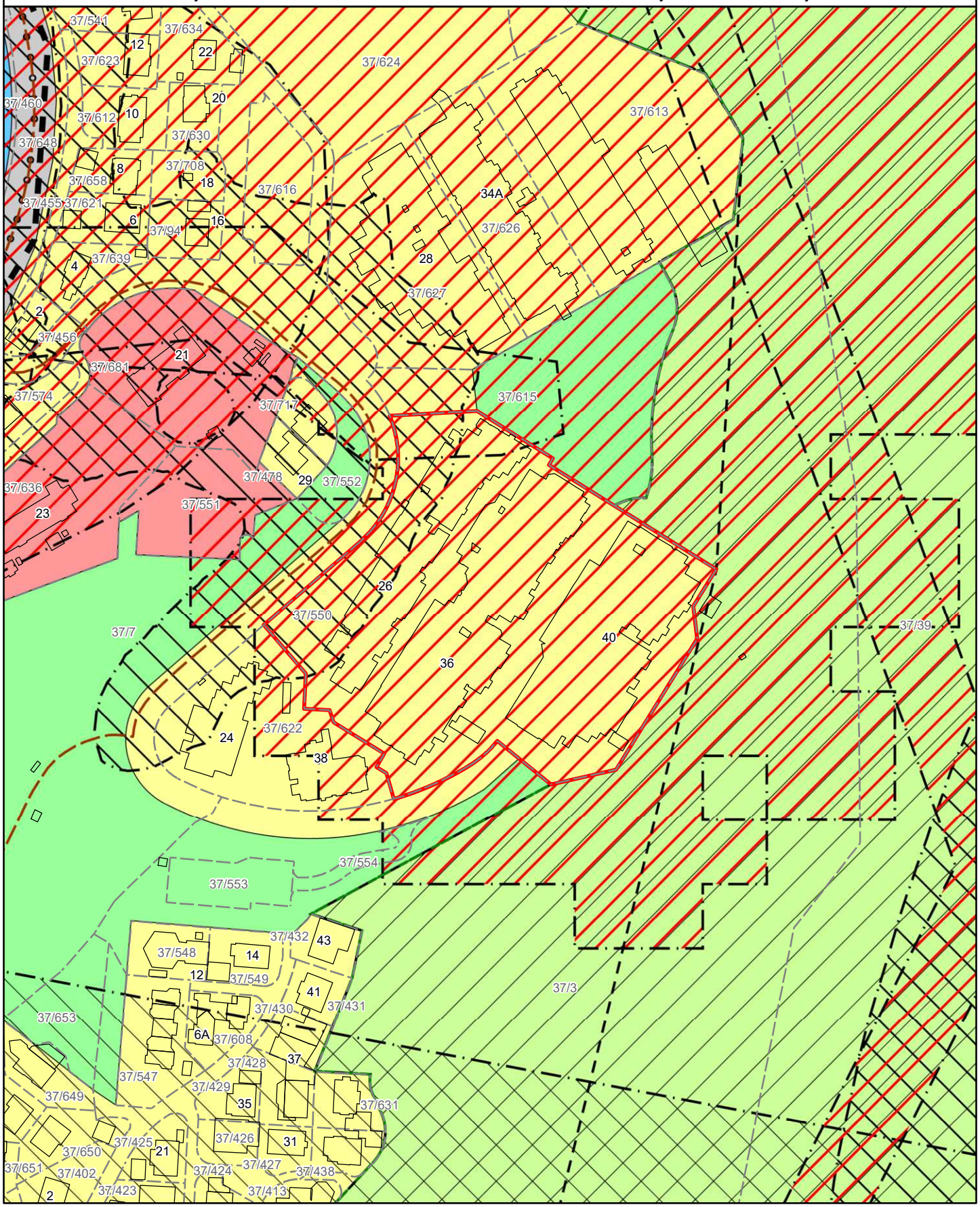
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sandvikbakken 26, 4329 SANDNES
Gnr/Bnr: 37/550/0/0
Dato: 2026-03-24 Planident: 202005
Målestokk: 1:2,000 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 åndsverk.



Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sandvikbakken 26, 4329 SANDNES
Gnr/Bnr: 37/550/0/0
Dato: 2026-03-24 Planident: 85312
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 31.5.1989

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



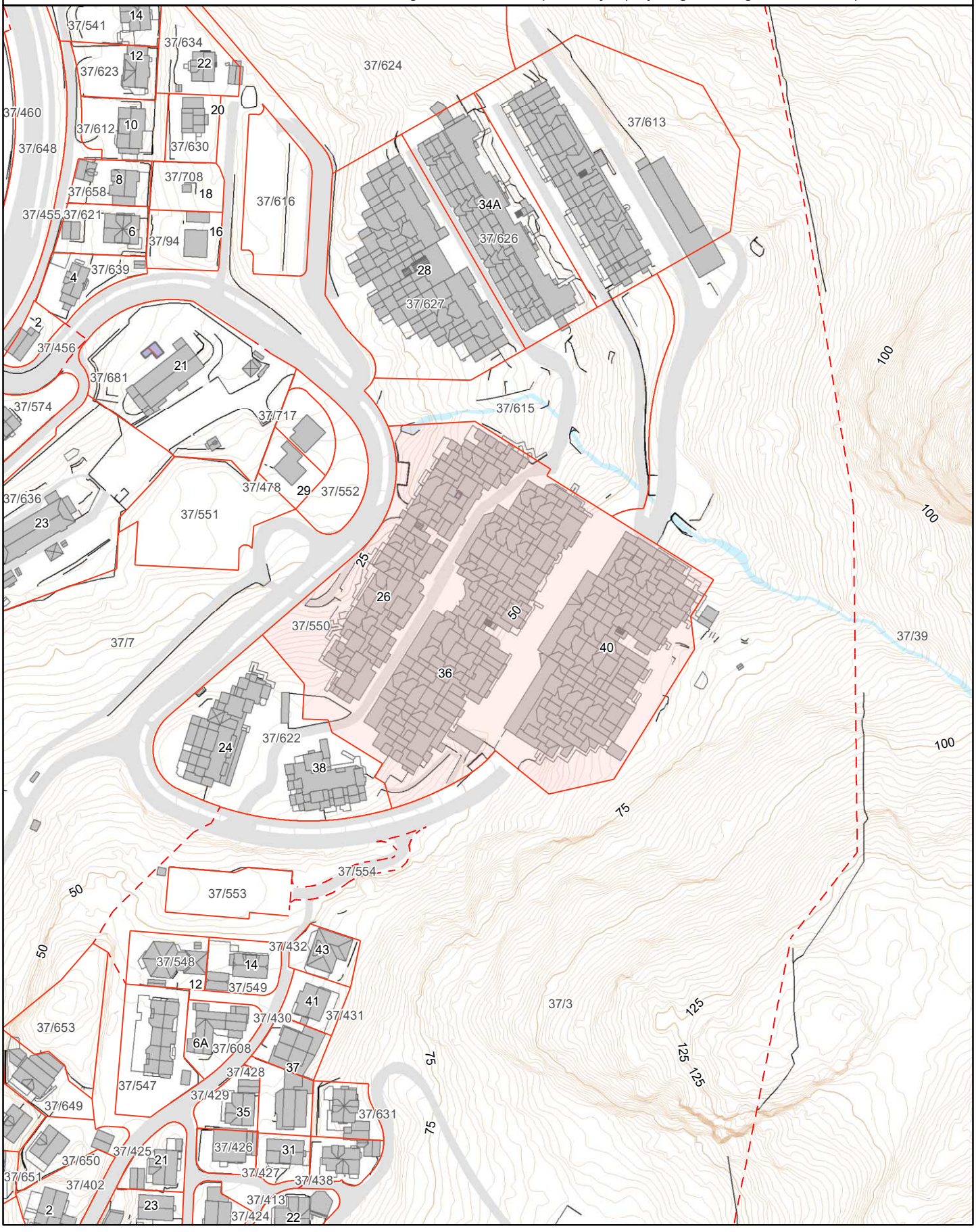
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sandvikbakken 26, 4329 SANDNES
Gnr/Bnr: 37/550/0/0
Dato: 2026-03-24
Målestokk: 1:2,000

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 37, Bruksnr 550	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Sandvikbakken 26, gatenr 25270 4329 Sandnes	**Grunnkrets:**	710	Sandvika
		Valgkrets:	12	Hana
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	6080601	Hana
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes
Veiadresse:	Sandvikbakken 36, gatenr 25270 4329 Sandnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Sandvikbakken 40, gatenr 25270 4329 Sandnes			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.09.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	16 146,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/37/550	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.10.1989	Avgiver	1108/37/550	-3 937,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/37/622	3 937,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.09.1987	Avgiver	1108/37/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/37/550	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.09.1987	Avgiver	1108/37/3	-16 150,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/37/550	16 150,0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

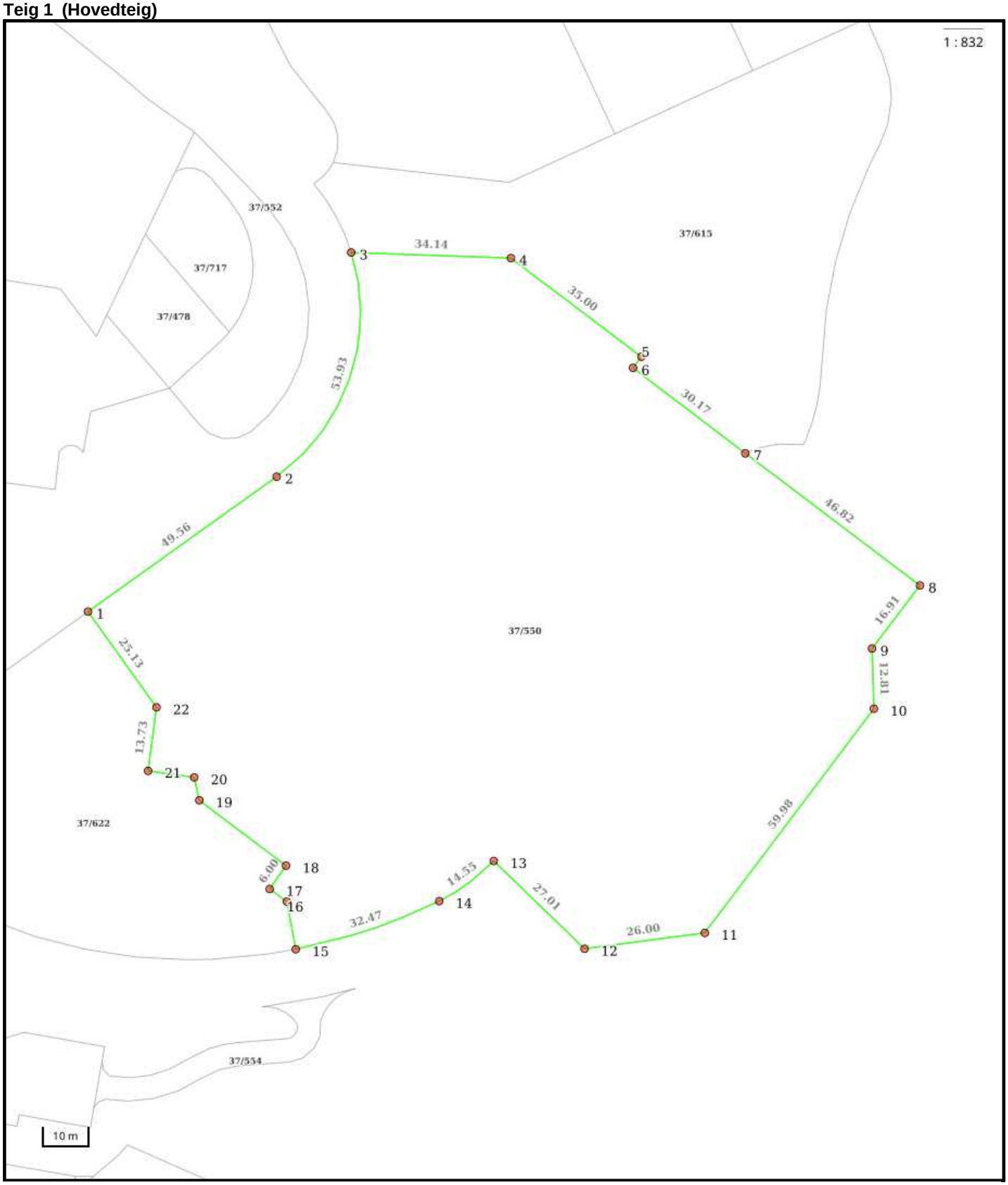
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Sandvikbakken 26

Nabolaget Sandvika/Aspervika - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Aspervika skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	6 min 3.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	8 min 4.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	11 min 5.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 3.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandvika Linje 26, 29	2 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	9 min 4.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 19 km
Stavanger Sola	24 min

BARNEHAGER

Espira Taremareby barnehage (0-5 å... 66 barn	3 min 0.2 km
Espira Sandtoppen naturbarnehage (... 56 barn	3 min 0.2 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Aspervik	9 min
Coop Extra Hana Skut	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	6 min
Apotek 1 Hana	6 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	6 min

SPORT

Grevlingveien balløkke	4 min
Aspervika skole	9 min
City Gym Sandnes	5 min
EVO Sandnes	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

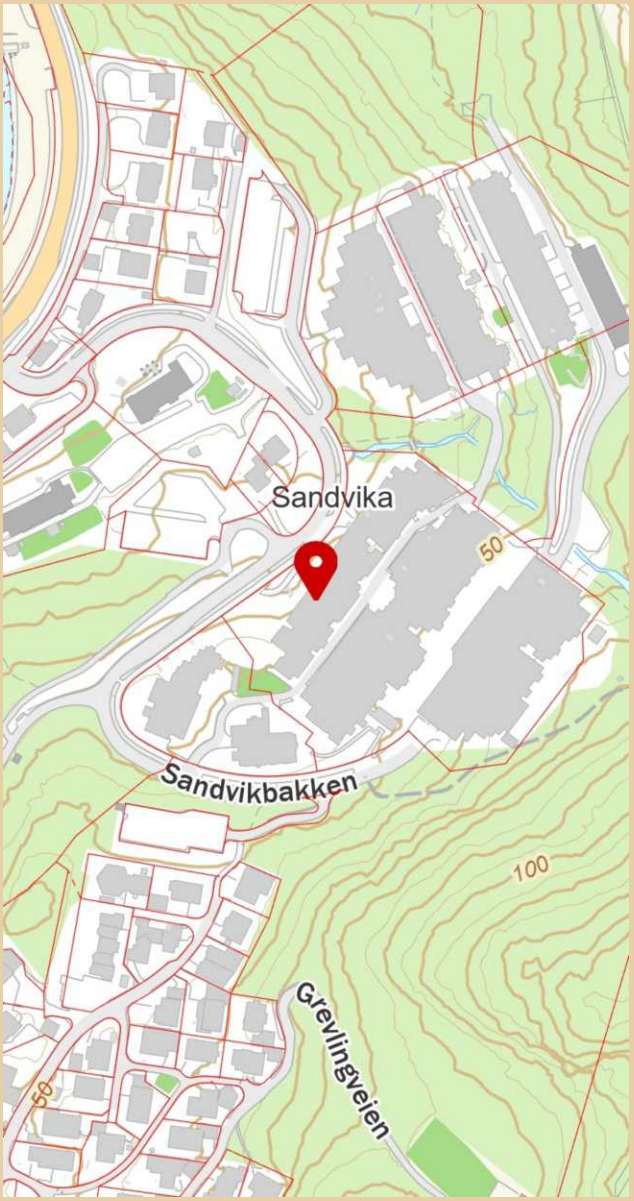
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandvikbakken 26, 4329 Sandnes
Gnr. 37, Bnr. 550, andelsnr. 133 i SANDVIGÅ 1 BORETTSLAG, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260029

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Jørn Seldal

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 483 19 991

E-post: jorn.seldal@privatmegleren.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.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
