PRIVATMEGLEREN

SANDVIKBAKKEN 42

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Midlertidig brukstillatelse / Ferdigattest

Tegninger

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringsforhold

Matrikkelkart og -rapport

Diverse kart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Sandvikbakken 42 , 4329 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 37, bnr. 613

Andelsnummer 601

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3581 **Referansenummer:** MK8475

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

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.

Leilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

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.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
To terrasser.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet, 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.
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater/tapet. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
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.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
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.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Tg er kun satt med bakgrunn i alder.
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. 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.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

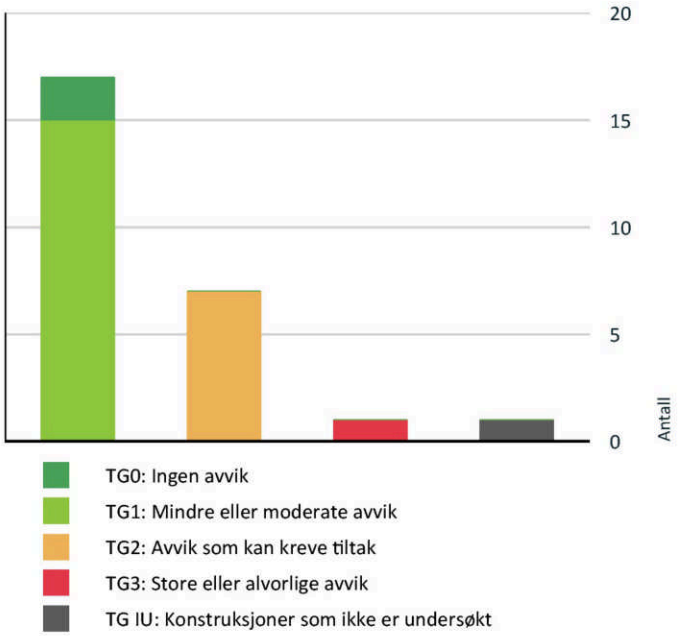
På org tegninger er vaskerom beskrevet som bod. Endringen kan kreve søknad om bruksendring.

Sandvikbakken 42 , 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 613
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

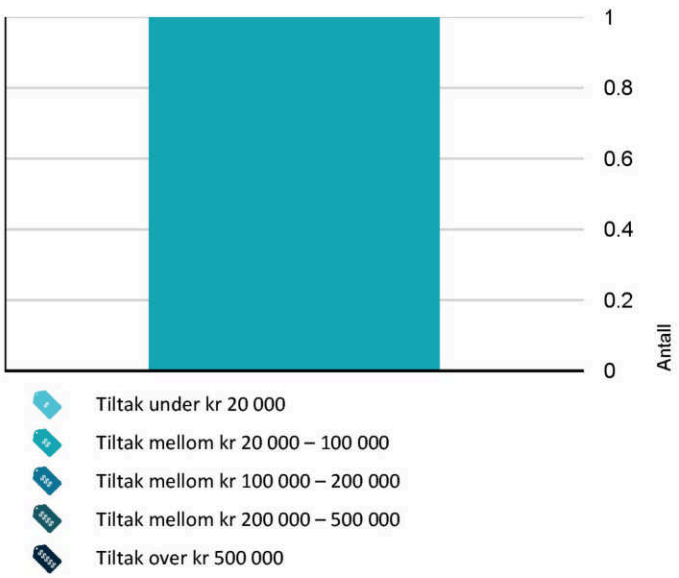
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2003

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

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.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen karmer bærer preg av litt alders/vær slitasje og har sprekker i utvendig karm.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 3 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

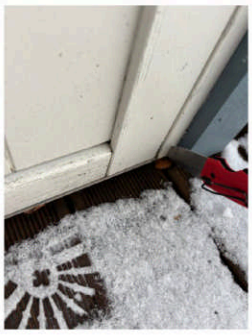
Terrassedører har begynnende råteskader i nedre del av dørblad og karm.
Hovedytterdøren har skader i dørblad og karm i området rundt låsekasse.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Nærmere kontroll av terrassedører anbefales da det kan være en mulighet for å utbedre disse lokalt(må evt vurderes nærmere).
Hovedytterdøren må byttes.
På befaringen bekreftet styreleder at døren skulle byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To terrasser.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvoverflater har stedvis slitasje/merker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater/tapet. Taket er malt.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er svakt motfall til sluk under dusjkabinett, det er ikke mulig å måle lokalt fall under kabinett grunnet manglende tilkomst. Ettersom det er hjelpesluk under vasken, og det her er noen få mm fall(delvis også flatt) er det gitt Tg 2 og ikke Tg 3.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport





6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

6. ETASJE > BAD

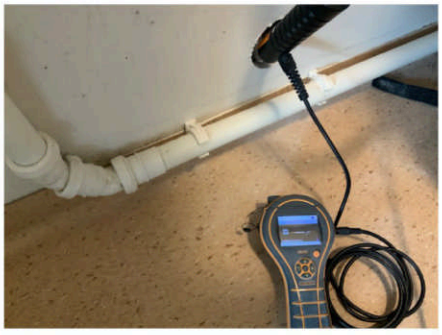
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.



6. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

6. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

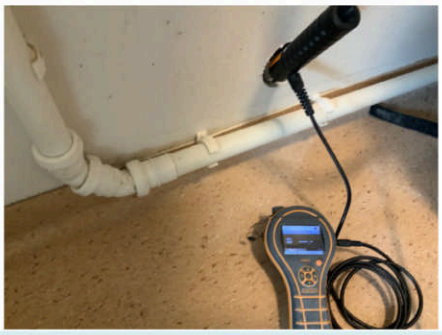
Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

SPESIALROM

6. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Tg er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 **Avløpsrør**

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 **Ventilasjon**

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.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

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.
   2003

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ukjent

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

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

Tilstandsrapport

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 Anlegget er av eldre dato og på et generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Området har en risikoscore på 2, der 6 er det høyeste.

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

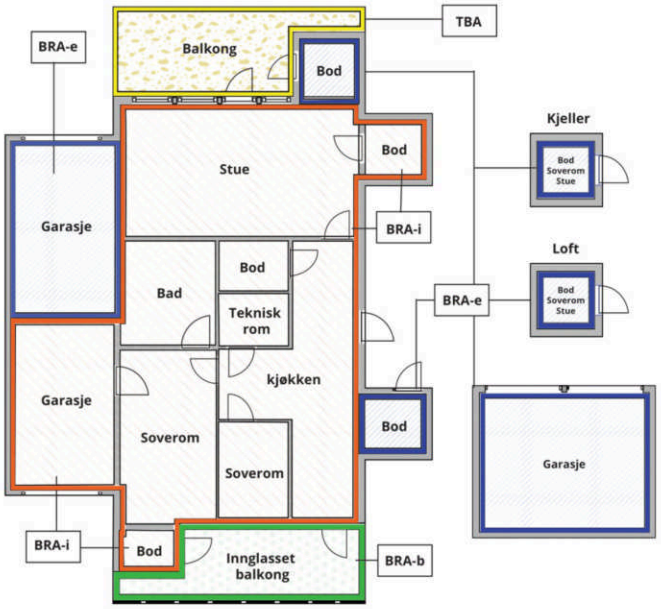
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	98			98	41
3. Etasje		4		4	
SUM	**98**	**4**			**41**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
3. Etasje		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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På org tegninger er vaskerom beskrevet som bod. Endringen kan kreve søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	37	613		0	6707.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandvikbakken 42

Hjemmelshaver
Bjørkåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRKÅSEN BORETTSLAG	959808287			Lilledal Svein Åge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
601

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	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026	Ikke utfylt ettersom boligen/leiligheten selges med fullmakt grunnet dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	26.01.2026	

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, branncelle 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.

Grunnet diverse lagrede gjenstander er det deler av rom/overflater som ikke er kontrollert. Gjelder hovedsakelig stuen.

Energiattest



Adresse **Sandvikbakken 42, 4329 SANDNES**	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249885**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22605623**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **613**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



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 **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **161,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **148,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 600 kWh**

Sandvikbakken 42, 4329 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandnes

Oppdragsnr.
319260001

Selger 1 navn
Svein Åge Lilledal

Gateadresse
Sandvikbakken 42

Poststed	Postnr
SANDNES	4329

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Tor Inge Lilledal

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260001

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 319260001

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Åge Lilledal	86ea29298dcc0f24dcc6e acd9e4f971e6a72f278	12.01.2026 12:47:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 319260001

- 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

J arkiv 12/5

SANDNES KOMMUNE
Byplan

Arkipartner AS

Jens Zetlitzgate 38
4008 STAVANGER

Sandnes, 09052003

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200200750-23
Arkivkode : O: : 37-613

Brukstillatelse

Gnr./Bnr: 37/613 Byggeadresse: SANDVIKBAKKEN 42

Tiltakets art:	Nybygg.
Eventuell beskrivelse:	Bygging av terrasseblokk og garasjeanlegg.
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus.
Ansvarlig søker m/adr:	Arkipartner AS, Jens Zetlitzgate 38, 4008 Stavanger.
Tiltakshaver:	Sandnes boligbyggelag for Bjørkåsen borettslag, Storgaten 22, 4319 Sandnes.
Ansvarlig samordner	Kruse Smith AS, postboks 8088, 4068 Stavanger.

Søknad datert: 22.01.02 og 19.09.02 D-sak nr: 985/2002

Bygningssjefen har foretatt befaring den 09.05.03. Tilstede: Nenad Novak (Kruse Smith AS), Bjørn Meling (brann- og redningsavdelingen) og Paul Korsberg (Sandnes kommune, bygningssjefen). På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 29.04.03 og mottatt 30.04.03 gis herved i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ingen mangler beskrevet i kontrollerklæring datert 29.04.03

Følgende arbeider gjenstår:

1. Mangler noe utvendig sikring med rekkverk i begge ender av blokken (gavlene)

2. Det må sendes inn som bygget tegninger (også reviderte branntegninger).

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

3. Det må redegjøres for brannspredeproblematikk imellom 5 og 6 etasje i den søndre enden der hvor det er bygget et takoverbygg over svalgangen (leilighet 506).

4. Det må redegjøres for hvordan en har tenkt å ivareta rømning fra leilighet 506 da denne må rømme forbi vinduer til naboleilighet for å komme til rømningstrapp. Det er ikke noen rømningsvei nr. 2 fra 6 etasje); 2 etasje i den nevnte leiligheten. (det ble sagt under befaringen at det skulle monteres en modum stige her)

5. Det gjenstår å montere modumstige fra svalgang i 6 etasje i den nordre delen.

6. Det gjenstår å isolere og å kle tak i søppelrom (gipsplater).

7. Heis må merkes med: "Må ikke brukes ved brann".

8. Det må monteres dørpumpe på dør fra korridor til hovedtrapperom i 4 etasje.

9. Det er montert ventiler med brannspjeld fra boder til korridor i begge ender av "bodrekken". Her er det stor fare for røykspredning før disse eventuelt lukker seg ved en brann. Det må redegjøres for valg av løsning.

10. Det må sendes inn en detaljskisse som viser hvordan lufting i vegg, tak, overgang vegg/ tak ved terrasser er planlagt (fasade vest), da det her er stor fare for spredning av branngasser/ røyk oppover etasjene.

11. Utvendige brannkummer må merkes.

[x] Ferdigmelding fra rørlegger mangler.

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : 31.05.03

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal den kontrollansvarlige gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Ola Solheim
Bygningssjef

Paul Korsberg
Saksbehandler

Sendes til

[x]	tiltakshaver	[x]	ansv.søker	[ ]	ansv. utførende	[ ]	ansv. kontr.
[x]	samordner	[x]	brannsjef/feier - v/ montert ildsted	[ ]	rørleggerkontr.	[ ]	

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 22.05.2014

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:		Vår ref:	200200750-27
Saksbehandler:	Kirsti B. Aase	Arkivkode:	37-613

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 37/613	Byggeadresse: Sandvikbakken 42
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker:	Arkipartner AS
Tiltakshaver m/adr:	Sandnes boligbyggelag, Storgaten 22, 4319 SANDNES

D-sak nr: 985/2002

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

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

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

Mette Cecilie Nystrøm Brox
Byggesakssjef

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

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

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:
Sandnes boligbyggelag for Bjørkåsen borettslag

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305 SANDNES
Arkipartner AS		Jens Zetlitzgate 38	4008 STAVANGER



Godkjent av bygningsrådet i Sandnes kommune

6.et

200200750

ARBEIDSTEGNING

E	Søknad om Matrikkelnr til bbk	22.01.02	i egge	h.b
D	Vinduer, hustankoseknad	17.12.01	i egge	
C	Bæreterre i bad	04.09.01	i egge	
B	Kjøkkenmodn, sel. T20, trepp	26.06.01	i egge	
A	Rev. leiligheter i 5. og 6.etg.	26.05.01	i egge	
REV.	ENDRING	DATO	SIGN.	

Plan 6.etg. TEGN.NR. A-106

Brl. Bjørkåsen MÅL 1:100

Sandnes BBL/ Kruse Betong

DATO 21.01.00 PROSJEKT 329

ARKITEKTPARTNER AS
SIVILARKITEKTER MNAL OG NNIL
JENS ZETLITZST. 38 TELEFON 51515660
4006 STAVANGER FAX 51515661

REVISJON E

0 50 100 Ported i stamelseskorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Boligopplysninger:

Bjørkåsen Borettslag		Vår ref.:	352/601
Sandvikbakken 42		Type:	Borettslag
4329 SANDNES		Eiere:	Svein Åge Lilledal
Organisasjonsnr:	959 808 287	Andelsnr:	601

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 10 749

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Velferd	50
	Driftskostnader	4 961
	A konto renter	647
	Sandvigå fellesanlegg	407
	A konto avdrag	4 585
Tilleggsytelser:	TV-pakke	99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	474 540	Gjeld siste årsoppg.:	538 357
Klient ajourf. lån:	15 212 872,74	Klient gj. s. årsoppg.:	13 059 874

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135426070, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 14.01.2026: 2 359 490

Andel av saldo: 190 376

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

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

Lånenummer: 96887224290, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 14.01.2026: 9 363 980

Andel av saldo: 284 164

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Geirulf Larsen
Adresse:	Sandvikbakken 42
Postnr/-sted:	4329 SANDNES
Telefon:	Mob.: 90600119
E-post:	bjorkaasen@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.01.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	21 498
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	538 357	Andre inntekter:	588
Annen formue:	41 839	Utgifter:	12 636		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	980 000

Boligopplysninger:

Bjørkåsen Borettslag
Sandvikbakken 42
4329 SANDNES

Vår ref.: 352/601
Type: Borettslag
Eiere: Svein Åge Lilledal

Organisasjonsnr: 959 808 287

7: Pålydende

Andelsnr: 601
Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr: 88142836

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	16.05.2003	SSBnr:	H0501
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja	BRA	91		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	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 33 andeler.
- Borettslaget er tilknyttet Sandvika Fellesanlegg. Andelseiere betaler fast beløp til fellesanlegget hver måned.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- I forbindelse med rehabilitering av terrasser og maling av bygget tok borettslaget opp lån på NOK 10 millioner - sommeren 2022. - Lån til rehabilitering i Handelsbanken har ikke IN ordning.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

for
Bjørkåsen Borettslag org nr. 959808287

tilknyttet
Bate Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Bjørkåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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 o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene fordeles etter opprinnelig fordelingsnøkkel. Unntaket er kostnader til felles tv- og internettavtale som faktureres hver andel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
(1)
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
(1)Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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

Vedtekter for Sameiet Sandvika Fellesanlegg

§ 1 Navn.

Sameiets navn «Sameiet Sandvika Fellesanlegg».

§ 2 Formål.

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

HUSORDENSREGLER

FOR BJØRKÅSEN BORETTSLAG

Gjeldende fra 01.03.2014

Innledning

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

Heisbruk

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

Regler om ro

Det skal være ro mellom kl 2300 og 0700.

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

Lørdag etter kl 1700 og søndag ingen boring og banking.

Endring av eksteriør

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

Terrasser

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

Klessvask skal ikke henge oppe søn- og helligdager.

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

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

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

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

Parkering

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

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

Utleie av garasjeplass skal kun skje gjennom styret.

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

Det skal ikke parkeres på nedsiden av bygget.

Sykkelrommet

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

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

Fellesarealer (innen- og utendørs)

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

Rømningsdørene skal være fritt tilgjengelige til en hver tid.

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

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

Brannskap

Brannskap og brannslukkingsapparat må ikke dekkes til.

Dyrehold

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

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

Avfall

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

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

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

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

Glass og metall kastes i egne beholdere ved kommunens miljøstasjoner.

Dugnad

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

Dugnad skal meddeles beboerne minst 2 uker i forveien.

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

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

Bjørkåsen Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Bjørkåsen Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Mandag 17.03.2025, kl. 18:00

Gangen i 2. etasje.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Endring/tilføyelse i vedtekter for Bjørkåsen borettslag

6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Bjørkåsen Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 89 000,-

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endring/tilføyelse i vedtekter for Bjørkåsen borettslag

Vedtektene sist endret på ekstraordinær generalforsamling 18.09.2018.

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

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

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

<u>Varmepumpe</u>

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

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

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

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

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder er ikke på valg, har 1 år igjen

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Lars Juhani Ådnanes tar gjenvalg.

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

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Tor Egil og Ellen Margrete tar gjenvalg.

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

6.4 Valg av valgkomité

Det skal velges en valgkomite på 2 personer

Forslag til vedtak: Velges til valgkomite

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

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

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

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

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

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Geirulf Larsen	Lars Juhani Ådnanes	Wenche Iren Egeland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

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

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	58 844	43 350
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	52 158	532 228
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	213 638	268 444
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	25 919	3 914
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	19 073	27 325
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	6 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	25 130	28 285
Sum	394 762	909 547

Note 4 - Disponible midler

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

Note 6 - Egenkapital

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

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

Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er kr 42 047 090 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.24 en bokført verdi på kr 55 645 133.

Resultat og balanse med noter for Bjørkåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørkåsen Borettslag

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

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Bjørkåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 4OD3H-ZAEWS-2NVFS-AKD6N-WC4EE-COU8X

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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: 4OD3H-ZAEWS-2NVFS-AKD6N-WC4EE-COU8X

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-13 22:31:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4OD3H-ZAEWS-2NVFS-AKD6N-WC4EE-COU8X

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Bjørkåsen Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Geirulf Larsen
Styremedlem, Wenche Iren Egeland
Styremedlem, Lars Juhani Ådnanes
Varamedlem, Tor Egil Tjørn
Varamedlem, Ellen Margrete Hareland Mæle

Styrets arbeid i perioden

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

Arrangementer:

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

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

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

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

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

Styrets planer fremover

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

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

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

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

Innredning av "poddebu" med hyller etc.

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

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

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

FULLMAKT

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

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

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

Vedtak:
Grete Smørsgård Haugland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 16 andelseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 17 stemmeberettigede. Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 89 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endring/tilføyelse i vedtekter for Bjørkåsen borettslag

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

Varmepumpe

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

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

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

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

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder er ikke på valg, har 1 år igjen

Vedtak:
Styreleder ikke på valg.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Lars Juhani Ådnanes tar gjenvalg.

Vedtak:
Lars Juhani Ådnanes ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Tor Egil og Ellen Margrete tar gjenvalg.

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

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Reidun Myklebust utgjør boligselskapets valgkomité, sammen med styret.

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

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

Etter dette består styret av:
Styreleder: Geirulf Larsen valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Wenche Iren Egeland valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Lars Juhani Ådnanes valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Tor Egil Tjørn valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Ellen Margrete Hareland Mæle valgt for 1 år i 2025

Sandnes, 17.03.2025

Protokoll for Bjørkåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Sameiet Sandvika Fellesanlegg



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sandvika Fellesanlegg.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 04.06.2025, kl. 18:00

Møterom SFA

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

Styret
Sameiet Sandvika Fellesanlegg

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Det bemerkes at godtgjørelsen ikke må overstige det budsjetterte beløp.

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

5. Valg

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

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

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

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

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

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Oddrun Margrete Ræge Styreleder	Ove Tveit Styremedlem	Christer Berge Hansen Styremedlem
Geirulf Larsen Styremedlem	Egil Kluge Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

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

Note 2 - Styrehonorar , lønn etc.

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

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

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

Note 5 - Administrasjonskostnader

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

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

Note 6 - Rettstvist

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

Note 7 - Arbeidskapital

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

Note 8 - Varige driftsmidler

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

	2 stk tredemøller	2 stk tredemøller	Treningsutstyr	Alpha tile 25mm	2 stk tredemøller	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 563	19 998	57 037	68 327	0	37 499
Årets tilgang :	0	0	0	0	41 875	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 563	19 998	57 037	68 327	41 875	37 499
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 563	19 665	43 728	52 384	7 677	37 499
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	333	13 309	15 943	34 198	0
Årets avskrivninger :	0	4 000	11 407	13 665	7 677	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	2021	2021	2024	2010
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	10

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

Note 9 - Langsiktig fordring

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

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

Note 10 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandvika Fellesanlegg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sandvika Fellesanlegg

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sandvika Fellesanlegg

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

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

Styrets arbeid i perioden

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

I mai ble Sfa, sammen med Bjørkåsen brl, 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.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

_____

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sandvika Fellesanlegg onsdag 04.06.2025. I møterom SFA.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

Vedtak:
Ove Tveit ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 4 seksjonseiere og 1 fullmakt representert.

Margrete Ræge (Sfa og Granberget) + fullmakt fra Egil Kluge (Sandvikbakken)
Geirulf Larsen (Bjørkåsen)
Antoinette de Gast (Einerhålå)
Ove Tveit (Sandvigå)

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble på styremøte 23.4.2025 besluttet å betale ut styrehonorar til styret. Styret fordeler selv beløpene. Det bemerkes at godtgjørelsen ikke må overstige det budsjetterte beløp.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 170 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Vedtak:

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

Sandnes, 04.06.2025

Protokoll for Sameiet Sandvika Fellesanlegg

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agnethe Kvinnsland (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Ove Tveit (sign.)	04.06.2025

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**	613	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	2.61 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	6704.58 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	4.22 kvm
Hensynsonenavn	H530
Kpangitthensyn	530 - Hensyn friluftsliv

Areal	4.22 kvm
Hensynsonenavn	H540_01
Kpangitthensyn	540 - Hensyn grønnstruktur

Areal	6707.17 kvm
Hensynsonenavn	H310_1
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	869.26 kvm
Hensynsonenavn	H370
Kpfare	370 - Høyspenning

Areal	3.32 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Grønnstruktur

Areal	6699.63 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	4.22 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	85112
Navn	Endret reguleringsplan for Sandvika
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/08/1986 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_85112.pdf
Delarealer	

Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Areal	0.05 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

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

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Areal	74.4 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	26.54 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel

Areal	773.77 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

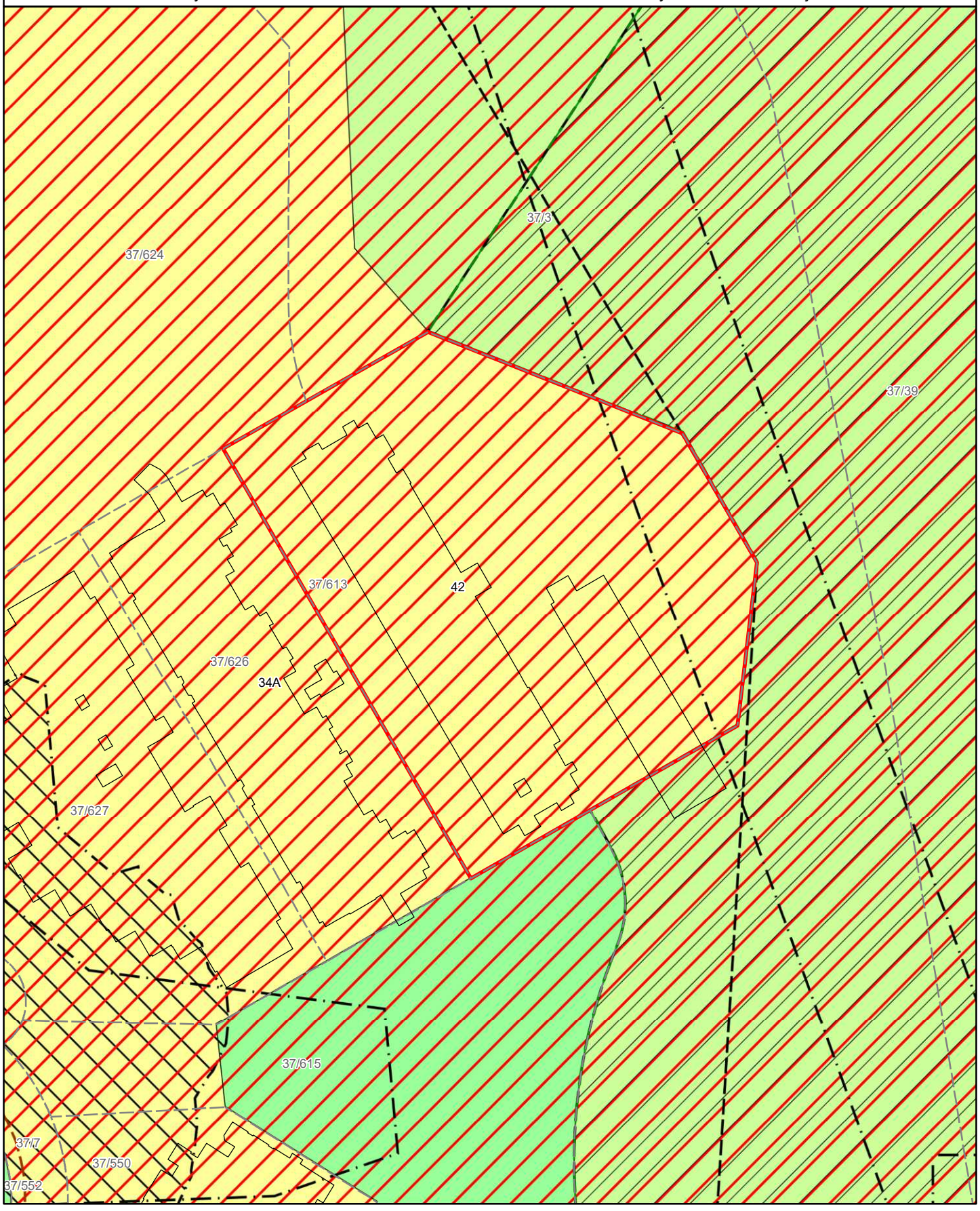
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sandvikbakken 42, 4329 SANDNES
Gnr/Bnr: 37/613/0/0
Dato: 2026-01-14 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 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.



Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

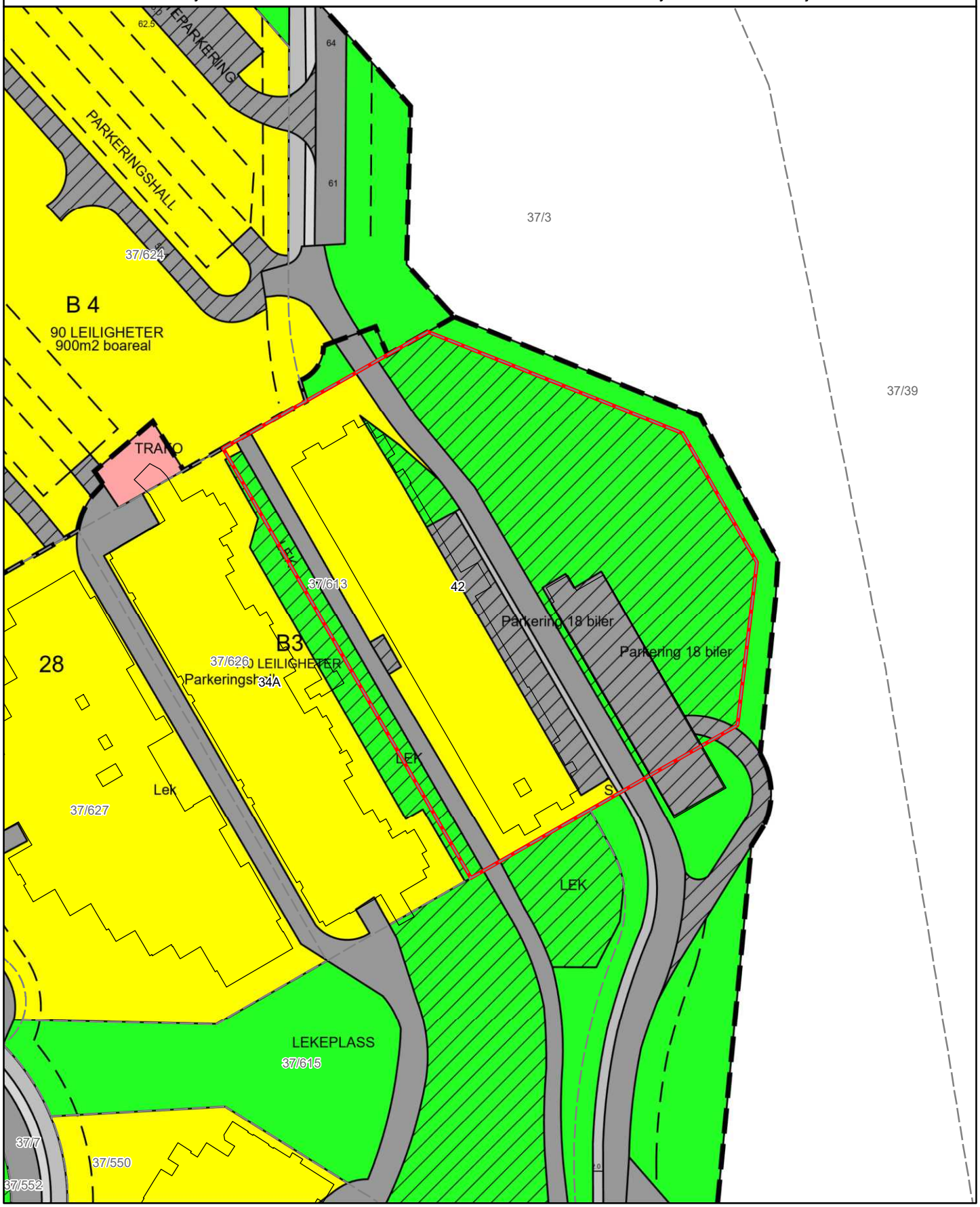
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sandvikbakken 42, 4329 SANDNES
Gnr/Bnr: 37/613/0/0
Dato: 2026-01-14 Planident: 85312
Målestokk: 1:1,000 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.



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

4. Forsvaret
Forsvaret
Ulike typer militære formål
Skytefelt/øvingsområde
Forlegning/leir
Kombinerte militærformål
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Landbruksformål
Jordbruk
Skogbruk
Seterområde
Gartneri
Pelsdyranlegg
Naturformål
Friluftsformål
Reindriftsformål
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
Spredt boligbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse
Spredt næringsbebyggelse
Naturvern
Jordvern
Særlige landskapshensyn
Vern av kulturminner og kulturmiljø
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Ankringsområde
Opplagsområde
Riggområde
Farled
Hoved- og biled
Havneområde i sjø

Småbåthavn
Bøyehavn
Fiske
Fiskeområde
Låssettingsplasser
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel
Akvakultur
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
Fangstbasert levendelagring
Drikkevann
Naturområde
Naturområde i sjø og vassdrag
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Idrett og vannsport
Badeområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Juridiske flater, linjer og punkter

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 37, Bruksnr 613	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Sandvikbakken 42, gatenr 25270 4329 Sandnes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	710 12	Sandvika Hana
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6080601 4522	Hana Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.03.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	6 707,2 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	1108/37/613	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.09.1991	Avgiver	1108/37/613	-3 143,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/37/626	3 143,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.09.1991	Avgiver	1108/37/613	-4 658,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/37/627	4 658,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.03.1989	Avgiver	1108/37/7	-14 509,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/37/613	14 509,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sandvikbakken 42	U0101	Bolig	109,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	U0102	Bolig	108,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	U0103	Bolig	109,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	U0104	Bolig	109,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	U0105	Bolig	108,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	U0106	Bolig	109,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0101	Bolig	109,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0102	Bolig	109,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0103	Bolig	109,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0104	Bolig	109,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0201	Bolig	100,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0202	Bolig	126,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0203	Bolig	149,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 42	H0204	Bolig	148,0	Kjøkken	4	2	2
Sandvikbakken 42	H0205	Bolig	126,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0206	Bolig	99,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0301	Bolig	99,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0302	Bolig	126,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0303	Bolig	137,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0304	Bolig	115,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0305	Bolig	102,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0306	Bolig	102,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0307	Bolig	102,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0308	Bolig	116,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0401	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Sandvikbakken 42	H0402	Bolig	146,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 42	H0403	Bolig	146,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 42	H0404	Bolig	137,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 42	H0405	Bolig	145,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 42	H0406	Bolig	158,0	Kjøkken	4	2	2
Sandvikbakken 42	H0501	Bolig	118,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 42	H0502	Bolig	118,0	Kjøkken	4	1	1
Sandvikbakken 42	H0503	Bolig	118,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.02.2002
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 887,0	Igangset.till.:	27.09.2002
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	22.05.2014
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 887,0	Midl. brukstil.:	09.05.2003
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	33
Bygningsnr:	22605623			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		504,0		504,0				
H01	4		504,0		504,0				
H02	6		953,0		953,0				
H03	8		918,0		918,0				
H04	6		603,0		603,0				
H05	3		405,0		405,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Parkeringshus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.09.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.02.2002
Energikilde:		BRA annet:	463,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	463,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.05.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22605631			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				284,0	284,0				
H02				179,0	179,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



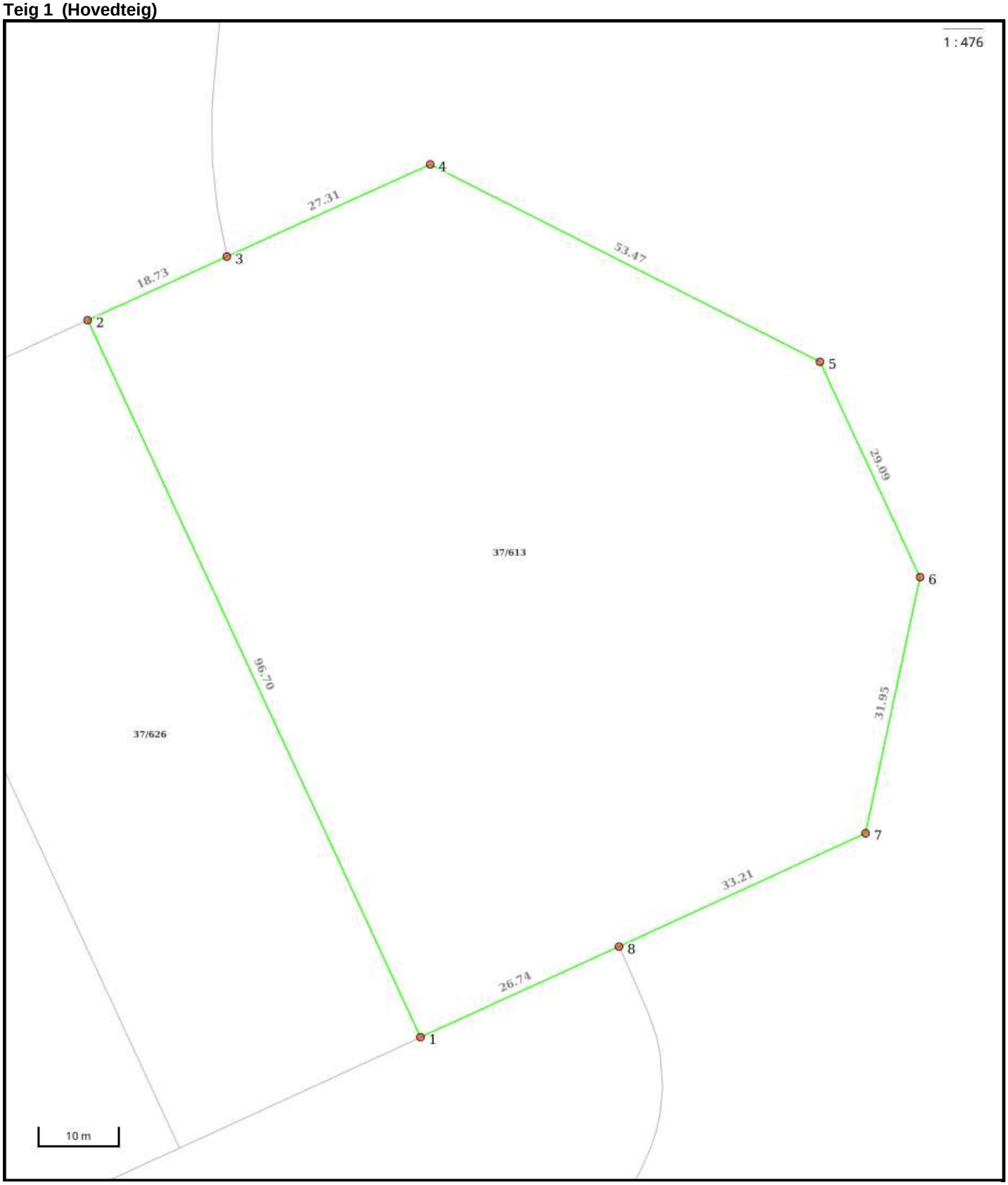
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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

Areal og koordinater

Areal: 6 707,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 530 178,94	313 759,88	96,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 530 262,61	313 711,41	18,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 530 271,86	313 727,70	27,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 530 285,30	313 751,47	53,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 530 265,59	313 801,18	29,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 530 240,41	313 815,75	31,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 530 208,69	313 811,93	33,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 530 192,20	313 783,10	26,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

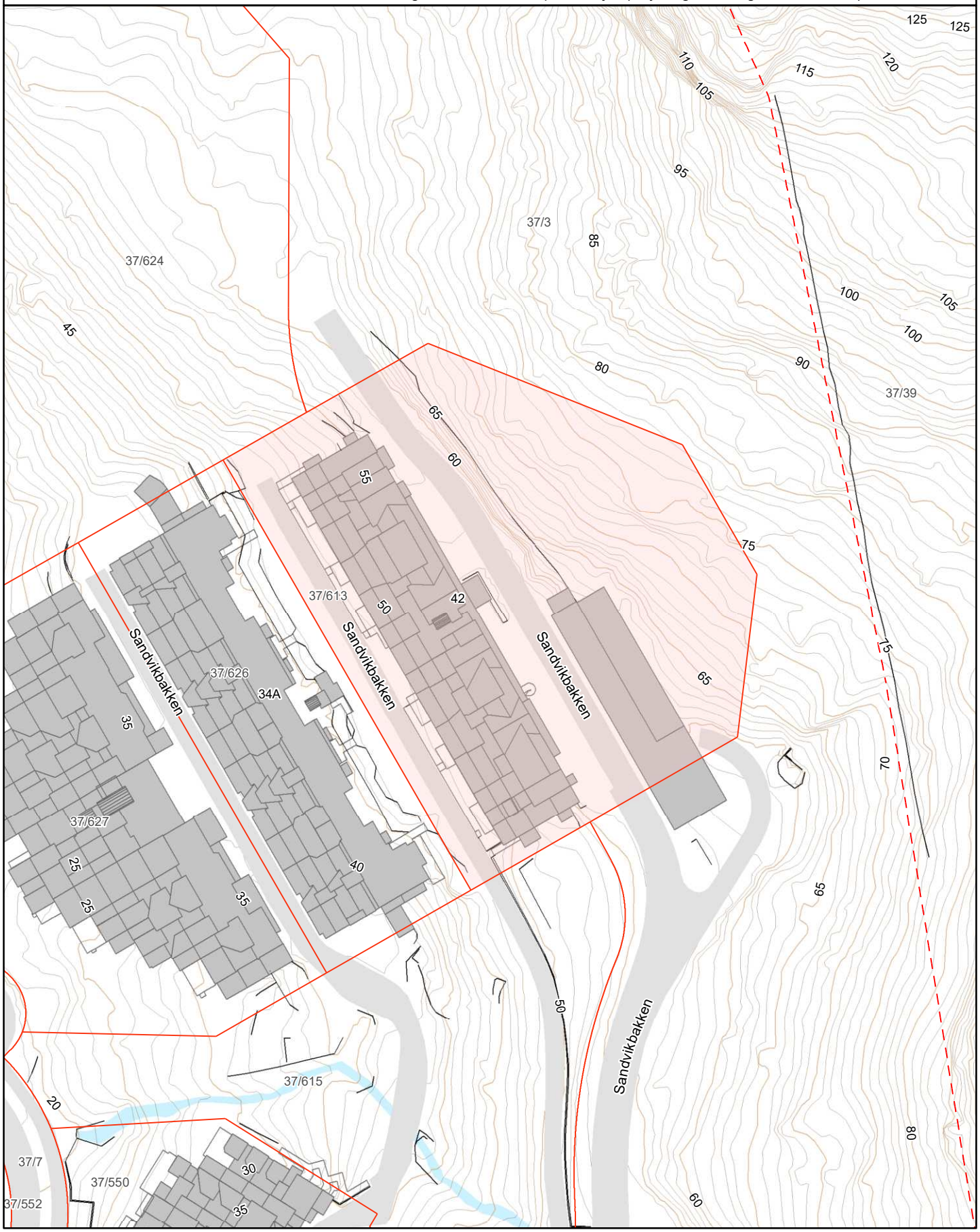
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sandvikbakken 42, 4329 SANDNES
Gnr/Bnr: 37/613/0/0
Dato: 2026-01-14
Målestokk: 1:1,000

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



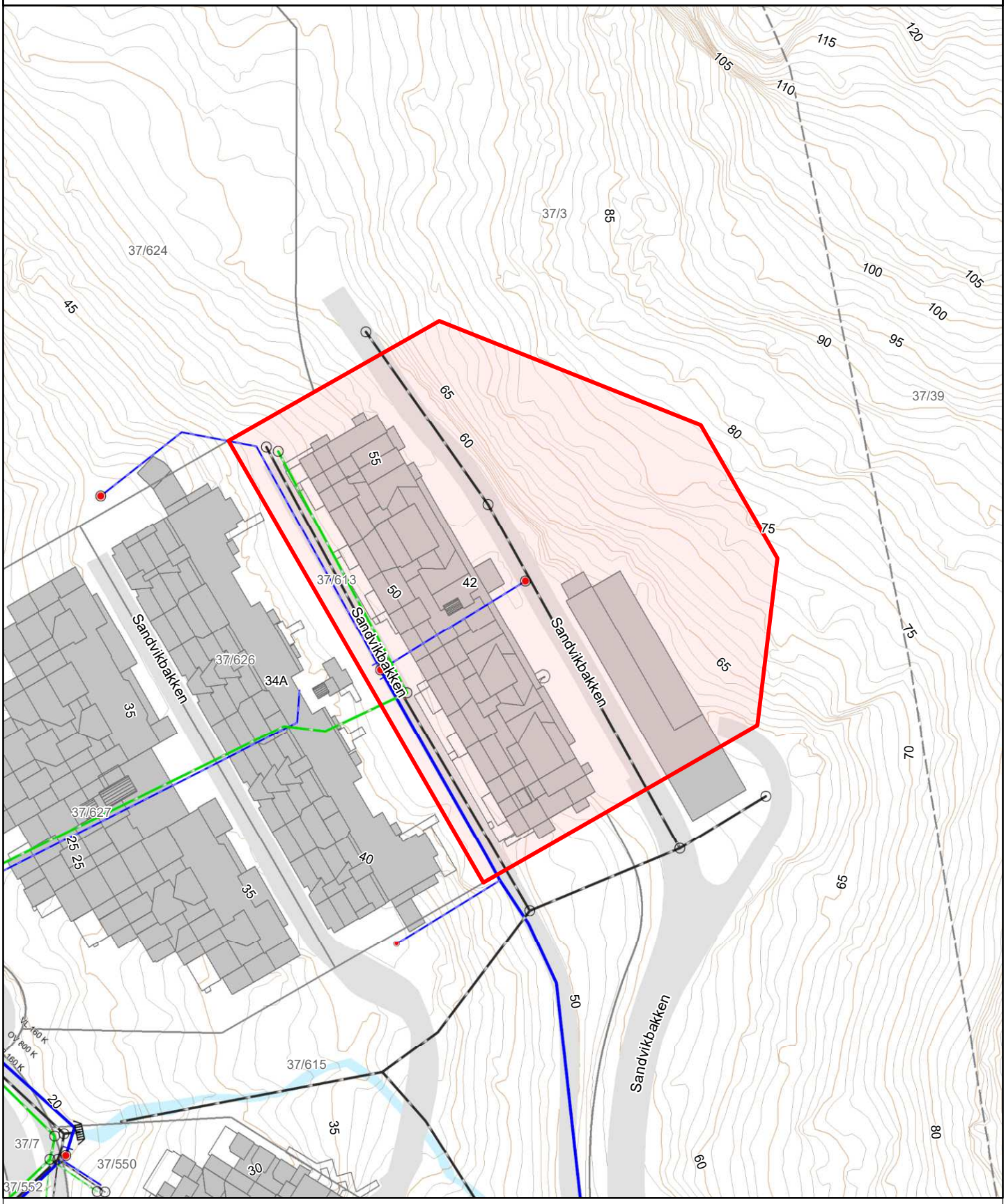
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sandvikbakken 42, 4329 SANDNES
Gnr/Bnr: 37/613/0/0
Dato: 2026-01-14
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



Sandvikbakken 42

Nabolaget Sandvika/Aspervika - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Aspervika skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	7 min 3.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	10 min 4.9 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	12 min 5.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min 4.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Aspervik	12 min
Coop Extra Hana Skut	6 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 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	7 min
Apotek 1 Hana	7 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	8 min

SPORT

Grevlingveien balløkke	8 min
Aspervika skole	12 min
City Gym Sandnes	6 min
EVO Sandnes	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

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



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 2025

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 42, 4329 Sandnes
Gnr. 37, Bnr. 613, andelsnr. 601 i BJØRKÅSEN BORETTSLAG, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260001

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.
