



aktiv.

Svaneveien 50A, 4318 SANDNES

**Sandved -Innholdsrik brl-leilighet
med 1 soverom - garasje**



Eiendomsmegler MNEF

Fatma Adin

Mobil 457 70 877

E-post fatma.adin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES.

TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 135 823,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 895 386,-
Felleskostn.: Kr 4 508,-
Selger: Kyrre Idsøe

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 61/66 kvm
Tomtstr.: 24457.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 16
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1412250109

Sandved -Innholdsrik brl-leilighet med 1 soverom - garasje

Velkommen til Svaneveien 50A.

Meget attraktiv, barnevennlig og sentral beliggenhet. Lekeplass ved boligen. Kort avstand til Sandnessentrum og enkel tilkomst til E39. Også lett adkomst til Jæren via RV 44 og til Sola flyplass. Her ligger en midt i smørøyet på Sandved. Gangavstand til barnehager, Sandved barneskole, Skeiene ungdomsskole, flere lekeplasser, Sandneshallen, fotballbaner, Gand kirke, fine turområder og Helgø/Meny matbutikk. Gode bussforbindelser til sentrum.

Leiligheten byr på:

- God planløsning.
- 1 soverom
- 1 kontor som brukes som soverom (Ikke godkjent som soverom).
- Kjøkken noe adskilt fra stue.
- Bod i leiligheten.
- Ekstern bod.
- Parkeringsplass i garasje og plass til å parkere en til bil rett foran.
- Romslig stue med utgang til terrasse og hage.
- Gjesteparkering.

Mangler du egenkapital? Se www.coo.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	58
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, og stue/spisestue/kjøkken.

BRA-e: 5 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

24457.6 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet fellestomt som kan benyttes av beboerne i borettslaget

Beliggenhet

Svaneveien 50a holder til Skeiane vestre/ Sandve nordre.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er 3 barnehager kun 700 meter fra boligen, ca 8-9 minutters gåtur;

Sanvedhaugen barnehage

Sanved barnehage

Stangelandforen barnehagen

Bekkasinveien balløkke og Sanved Idrettsanlegg er ca 200 meter fra boligen.

Skolekrets

Sanved skole 700 meter / 9 minutters gåtur.

Skeiane ungdomsskole 1 km. / 11 minutters gåtur.

Offentlig kommunikasjon

Bekkasvingen bussholdsplass er 500 meter, ca 4 minutter å gå fra boligen.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Del av 4 mannsbolig som er oppført med ringmur i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

1. etg. 61 m². Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, og stue/spisestue/kjøkken.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Normal slitasje i overflater iht. alder, stedvis noe nedbrytning og tørke sprekker og avskalling i overflater.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk)

som står i og nære terrenget.

Ingen umiddelbar behov for tiltak utover jevnlig rengjøring i overflatebehandling.

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Toppdekker og overflater med varierende alder.

-Stedvis noe bruksmerker og spenninger i toppdekker, stedvis noe ujevn sparkel, krakeling av tapet

i hjørner og plateskjøter over dører.

-Mindre riss registrert i pappet tak på mindre soverom, påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.

-Gjenstående sillikoner/terskelister foran dører.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Enkel nivellering

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det stedvis over 10 mm avvik på lokal planhet. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredning fremstår i normal stand, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Svelling/ujevn skjøt benkeplate, ingen utslag på fukt.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Forsegle/impregnere skadet laminering.

Justere enkelte fronter.

Oppsummering av avløpsrør

Bygningens avløpsrør med antatt varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Resterende avløpsanlegg vil være borettslaget sitt ansvar

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Oppsummering av vannledninger

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registret lekkasje.

-Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Funksjonsteste stoppekran, utskifting av stoppekran.

Det ble ikke videre registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Oppsummering av elektrisk

Elektriske anlegget med varierende alder, skrusikringer og automatsikringer.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, vil ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Eier opplyser i egenerklæring at det utført el-kontroll noen år tilbake, dokumentasjon er ikke fremvist.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige

løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Oppsummering av varmtvannsbereder

Bereder over 20 år og har usikker restlevetid, påregnelig med utskiftning.

Merknader:

- Registrert korrodering i samlekar under bereder, samt stedvis svelling/løs laminering i skap. Ingen registrert lekkasje. Konferer med eier for nærmere opplysninger.

- Iring på blandeventil, ingen registrert lekkasje.

- Støpsel/fast tilkobling er ikke kontrollert. Anbefales besiktet ift.

- Beredere skal etter dagens krav ha fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder over 20 år og har usikker restlevetid, påregnelig med utskiftning.

Utskiftning av skadet samlekar under bereder.

Oppsummering av ventilasjon

Leilighet ventilert via vindusventiler og ventil på våtrom.

Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring, ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen.

Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i leiligheten.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Oppsummering av overflater

Overflate med varierende alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ingen behov for tiltak ved oppbrett av membran.
- Svimerke i himling himling over stråleovn.
- Stedvis krakelering i malt strietapet.
- Stedvis misfarging i belegg, påregnelig normal ift alder.
- Riss i sveiset skjøl på gulv. Fuktskader i omliggende gulv kan oppstå ved vannsøl/lekkasje, anbefales sillikoert i påvente av en oppgradering.
- Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
- Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater

- Sillikonere sveiset skjøl på gulv.
- Belegg har utgått sin forventet levetid. Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Toalett festet med skruer, punktert membran, ingen registrert følgeskader.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring

må vurderes.

Nærmere kontroll av tilslutning membran i sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Begynnende svelling i del av sideplate til innredning. Ingen umiddelbar behov for utbedring.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller

inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk ventilering av rommet bør etableres.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.

Parkering

Tilrettelagt for lading av el-biler med 4 Zaptec ladere. Kontakt styret for informasjon.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP562437

Energi**Oppvarming**

Elektriske panelovner.

Energikarakter

Rød E (Spør megler for Energiattest)

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 750 000

Formuesverdi primær

Kr 608 628

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 434 512

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 4340,-
Ekstra vindu (488-5) 24,-
Tillegg restavfall (474-11) 144,-
Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 508

Andel Fellesgjeld
Kr 135 823

Fellesgjeld pr. dato
12.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Ved spørsmål til borettslaget;
Styreleder: Reidun Ommundsen: Telefon: 41636686 / epost:
skeienevest@styretmitt.no

Andel fellesformue
Kr 24 685

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-06-18T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skeiene Vest Borettslag

Organisasjonsnummer

946650161

Andelsnummer

6

Om borettslaget

- Borettslaget består av 62 andeler.
 - En del av boligene har påbygg som de betaler et fast beløp for per påbygd kvm. Beløpet fastsettes av styret i forbindelse med budsjettering.
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
 - Se pkt. 4-1 (6-12) i vedtektene ang. retningslinjer og søkeprosess for mindre bygningsmessige tiltak på andelen. 5-1 (8-9) i vedtektene for vedlikeholdsansvar for tilbygg/tiltak.
 - Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.
 - Avtale for brøyting og strøing.
 - Fasaderenovering utført 2016-2017.
 - Tilrettelagt for lading av el-biler med 4 Zaptec ladere. Kontakt styret for informasjon.
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med.
 - For mer informasjon om borettslaget: skeienevest.borettslag.net
- overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 96887192984, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 18.02.2025: 10 451 499

Andel av saldo: 137 070

Første termin/første avdrag: 30.03.2017 (siste termin 30.12.2041)

Sikringsordning fellesgjeld

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ingen har meldt forkjøpsretten

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Se vedlegg i salgsoppgaven..

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter;
Vedtekter; 4-1 Boretten (5) Selv om det er forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne i eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 16 i Sandnes kommune. Andelsnr. 6 i Skeiene Vest
Borettslag med orgnr. 946650161

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/40/16:

19.11.1959 - Dokumentnr: 4152 - Bestemmelse om veg

09.12.1960 - Dokumentnr: 5235 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

05.07.1999 - Dokumentnr: 5652 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:248

Bestemmelse om veg

15.02.2000 - Dokumentnr: 1337 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:128

Bestemmelse om veg

05.05.1906 - Dokumentnr: 900028 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:40 Bnr:1

15.12.1938 - Dokumentnr: 4630 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:40 Bnr:42

19.11.1959 - Dokumentnr: 4152 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:40 Bnr:122

24.05.1960 - Dokumentnr: 2169 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:40 Bnr:124

24.05.1960 - Dokumentnr: 2170 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:40 Bnr:125

01.12.1960 - Dokumentnr: 5068 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:40 Bnr:128

01.01.2020 - Dokumentnr: 1522174 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:40 Bnr:16

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse på eiendommen datert 05.06.1975.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan for Skeiene vest

Reguleringsbestemmelser.

PlanID 7108

Saksnummer

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor det regulerte område skal

arealbruken være som vist på reguleringskartet.

§ 2.

Felt A skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med utnyttelsesgrad U maks = 0,25.

Maksimal byggehøyde skal være som planen viser.

§ 3.

Felt B skal ha vanlig, åpen frittliggende boligbebyggelse for èn- og tomannsboliger.

Utnyttelsesgrad U maks = 0,15.

Maksimal tillatt byggehøyder 2 etasjer.

§ 4.

Før utparsellering og utbygging i et kvartal finner sted, skal byplanrådet ha godkjent en samlet

tomtedelings- og bebyggelsesplan for kvartalet.

Bygningsrådet kan innenfor bygningslovens ramme godkjenne justeringer av tomtedelingen og

husplasseringen fra den som er vist på bebyggelsesplanen.

§ 5.

Maksimal størrelse for garasje på enkelttomt er 40 m²

.

Bygningsrådet kan tillate at garasje plasseres i nabogrense.

§ 6.

Kryss med offentlige veier skal utføres med frisisiktsoner overensstemmende med

Veinormalene.

Frisiktsone skal ikke kunne beplantes eller disponeres slik at friskten i en høyde over 0,5 m over veiens nivå blir hindret.

Side 1 av 2 Reguleringsplan for Skeiene vest PlanID 71081108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune Vedtatt dato: 02.05.1974
Dato for siste endring: 23.05.2019

§ 7.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sandnes.

Endringer etter vedtak:

Dato Saksnummer Beskrivelse

27.04.2012 201201527 Gjeldende for gnr 59 bnr 51: Tomten kan bebygges med BYA på maksimum 40%. Boliger kan oppføres i 2.etasjer. Maks mønehøyde/høyeste gesims: 7,5m og maks laveste gesims: 6,0m målt fra overkant gulv i 1.etasje. Det tillates kjeller i boligene. Det tillates en boenhet pr.tomt.

Boligene skal ha samme takvinkel, takteking og takform. Det tillates saltak eller pulttak. Garasje og bod kan ha flatt tak.

Garasje kan tillates med BYA på 45m². Det kan tillates flere bygg innenfor denne ramme dersom dette totalt ikke overstiger 45m² BYA.

Garasje og bod kan plasseres i nabogrense Maks gesimshøyde for garasje og bod skal være 2,75m.

Minimum 2 biloppstillingsplasser på egen grunn hvor minst 1 skal være carport/garasje.

18.09.2013 13/06664 Gjeldende for gnr 40 bnr 55 og den framålte tomt med følgende tillegg: Gnr 40 bnr 55 og den framålte tomt kan bebygges med BYA på maksimum 40%. boligene tillates bygd med to etasjer over grunnmur innenfor tillatt maks gesimshøyde og maks mønehøyde.

12.08.2016 16/9456 Gnr 59 bnr 50 og den fradelte tomt kan bebygges med BYA=40%. Boligene tillates bygd med saltak, pulttak eller flatt tak. Det tillates to etasjer over grunnmur innenfor tillatt maks gesimshøyde og tillatt maks mønehøyde.

23.05.2019 19/03805 Gjelder for gnr 40 bnr 93 og ny tomt med følgende tillegg:

BYA = 45% (bolig, garasje, parkering og bod).

Ny bolig skal bygges med saltak, topp grunnmur = kote 55,8 og maks

mønehøyde = kote 64,2.

Det tillates kun en boenhet i hver bolig.

Garasje tillates bygd utenfor regulerte byggelinjer også når den sammenbygges med boligen.

Begge tomtene skal ha adkomst til Bekkasinveien.

Nødvendige forstøyningsmurer, trapper, gjerder o.l. tillates bygd utenfor regulerte byggelinjer.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

135 823 (Andel av fellesgjeld)

2 885 823 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 895 386 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 903 286 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 906 086 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning/styling

3 700 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

0 Oppgjørsvederlag (Gratis for bate medlemmer)

5 150 Opplysninger fra forretningsfører

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

1 000 Visningsfolder 20 stykk

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk= Totalt kr: 85 225

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 7900,- utført arbeid. Utlegg dekkes med unntak av: eierskiftegebyr og tilrettelegging.

Ansvarlig megler

Fatma Adin
Eiendomsmegler MNEF
fatma.adin@aktiv.no
Tlf: 457 70 877

Ansvarlig megler bistås av

Fatma Adin
Eiendomsmegler MNEF
fatma.adin@aktiv.no
Tlf: 457 70 877

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.07.2025

Eiendomsmegler MNEF

Fatma Adin



Du finner meg hos: Aktiv, Sandnes

E-post: fatma.adin@aktiv.no

Telefon: 45 77 08 77

Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

Les mer om fordelene med MNEF på nef.no/mnef

Carl O. Geving
Administrerende direktør





















Vedlegg

Svaneveien 50A 4318 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1975

BRA: 66 m²

BRA-i: 61 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33244>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normal slitasje i overflater iht. alder, stedvis noe nedbrytning og tørke sprekker og avskalling i overflater. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Ingen umiddelbar behov for tiltak utover jevnlig rengjøring i overflatebehandling.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder.
-Stedvis noe bruksmerker og spenninger i toppdekker, stedvis noe ujevn sparkel, krakeling av tapet i hjørner og plateskjøter over dører.
-Mindre riss registrert i pappet tak på mindre soverom, påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.
-Gjenstående sillikoner/terskelister foran dører.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Enkel nivellering

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det stedvis over 10 mm avvik på lokal planhet. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Svelling/ujevn skjøt benkeplate, ingen utslag på fukt.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Forsegle/impregnere skadet laminering.
Justere enkelte fronter.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med antatt varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg vil være borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registret lekkasje.

-Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Funksjonsteste stoppekran, utskifting av stoppekran.

Det ble ikke videre registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, skrusikringer og automatsikringer.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, vil ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Eier opplyser i egenerklæring at det utført el-kontroll noen år tilbake, dokumentasjon er ikke fremvist.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder over 20 år og har usikker restlevetid, påregnelig med utskiftning.

Merknader:

-Registrert korrodering i samlekar under bereder, samt stedvis svelling/løs laminering i skap. Ingen registrert lekkasje. Konferer med eier for nærmere opplysninger.

-Iring på blandeventil, ingen registrert lekkasje.

-Støpsel/fast tilkobling er ikke kontrollert. Anbefales besiktet ift.

-Beredere skal etter dagens krav ha fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Bereder over 20 år og har usikker restlevetid, påregnelig med utskiftning.

Utskiftning av skadet samlekar under bereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Leilighet ventilert via vindusventiler og ventil på våtrom.

Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring, ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen.

Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i leiligheten.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate med varierende alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ingen behov for tiltak ved oppbrett av membran.

-Svimerke i himling himling over stråleovn.

-Stedvis krakelering i malt strietapet.

-Stedvis misfarging i belegg, påregnelig normal ift alder.

-Riss i sveiset skjot på gulv. Fuktskader i omliggende gulv kan oppstå ved vannsøl/lekkasje, anbefales sillikoert i påvente av en oppgradering.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater

-Sillikonere sveiset skjot på gulv.

-Belegg har utgått sin forventet levetid. Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Toalett festet med skruer, punktert membran, ingen registrert følgeskader.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Nærmere kontroll av tilslutning membran i sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Begynnende svelling i del av sideplate til innredning. Ingen umiddelbar behov for utbedring.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk ventilering av rommet bør etableres.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer på mindre soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Overordnet krav til rømning vil være tilfredsstilt via ytterdør entre.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagslysflate ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2025

Rapportdato
30.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Skeiene Vest Borettslag**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Andelseier: Kyrre Idsøe**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

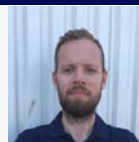
Opplysning gitt i egenerklæring:

"Det var insekt for noen år siden, håndtert av spesialister og ikke noe spor av insekter siden"

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, krypkjeller felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Svaneveien 50A, 4318 Sandnes**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	40	Bruksnr:	16	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	6	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1975 - lht. eiendomsverdi					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Del av 4 mannsbolig som er oppført med ringmur i stedsøpøt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten med varierende alder stand, innvendig noe oppgradert i senere tid.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, krypkjeller, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsmåling. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	61	5	0	8
Totalt m²	66	61	5	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	61	0	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	61	61	0		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Terrasse - 17 m2 - TBA

Utvendig bod. - 5 m2

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Normal slitasje i overflater iht. alder, stedvis noe nedbrytning og tørke sprekker og avskalling i overflater.	
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.	
Ingen umiddelbar behov for tiltak utover jevnlig rengjøring i overflatebehandling.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører synes skiftet i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Vinduer og dører i normal stand med hensyn til alder.

Merknad:

- Terrasse dør henger og er noe stri i lås, behov for en mindre justering.
- Mindre skade i pakning til ytterdør entre, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Toppdekker og overflater med varierende alder.

-Stedvis noe bruksmerker og spenninger i toppdekker, stedvis noe ujevn sparkel, krakeling av tapet i hjørner og plateskjøter over dører.

-Mindre riss registrert i pappet tak på mindre soverom, påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.

-Gjenstående sillikoner/terskelister foran dører.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Enkel nivellering

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det stedvis over 10 mm avvik på lokal planhet.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

6.4 Kjøkken

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Svelling/ujevn skjøt benkeplate, ingen utslag på fukt. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Forsegle/impregnere skadet laminering. Justere enkelte fronter.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer på mindre soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Overordnet krav til rømning vil være tilfredsstilt via ytterdør entre. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysflate ikke kontrollert.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Nyere røykvarsler og brannslukningsapparat, ukjent alder.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
TG-2	
Bygningens avløpsrør med antatt varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Merknad: -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg vil være borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei



Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder, skrusikringer og automatsikringer. Elektrisk opplegg fra byggeåret, vil ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Eier opplyser i egenerklæring at det utført el-kontroll noen år tilbake, dokumentasjon er ikke fremvist.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 øltisyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2002

Størrelse

120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei



Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder over 20 år og har usikker restlevetid, påregnelig med utskiftning.

Merknader:

- Registrert korrosjon i samlekar under bereder, samt stedvis svelling/løs laminering i skap. Ingen registrert lekkasje. Konferer med eier for nærmere opplysninger.
- Iring på blandeventil, ingen registrert lekkasje.
- Støpsel/fast tilkobling er ikke kontrollert. Anbefales besiktet ift.
- Beredere skal etter dagens krav ha fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder over 20 år og har usikker restlevetid, påregnelig med utskiftning.

Utskiftning av skadet samlekar under bereder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Leilighet ventilert via vindusventiler og ventil på våtrom.

Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring, ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen.

Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i leiligheten.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt strier på vegg.
Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning, toalett, vannuttak til vaskemaskin og benk.
Naturlig avtrekk.
Stråleovn.
Ca 40 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Servant montert i 2022.
Dusjkabinett montert i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate med varierende alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ingen behov for tiltak ved oppbrett av membran.
- Svimerke i himling himling over stråleovn.
- Stedvis krakelering i malt strietapet.
- Stedvis misfarging i belegg, påregnelig normal ift alder.
- Riss i sveiset skjot på gulv. Fuktskader i omliggende gulv kan oppstå ved vannsøl/lekkasje, anbefales sillikoert i påvente av en oppgradering.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av glassfiberbeveg, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater

- Sillikonere sveiset skjot på gulv.
- Belegg har utgått sin forventet levetid. Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Toalett festet med skruer, punktert membran, ingen registrert følgeskader.
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.
Membran er ikke synlig ført under klemring.
Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Nærmere kontroll av tilslutning membran i sluk.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Begynnende svelling i del av sideplate til innredning. Ingen umiddelbar behov for utbedring.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk ventilering av rommet bør etableres.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilgjengelig tilstøtende rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse, enkelte dørblad skiftet i senere tid. Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører henger, og tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justeringer.
- Stedvis gjennomslag av kvist karm.

6.13 Øvrig: Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller har ikke adkomst. Kryp kjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.

Registrert 2 ventiler utvendig ved entre. Ved manglende luftgjennomstrøming, og fuktsikring vil kondensering og fuktskader kunne oppstå.

Kryp kjeller er underlagt borettslagets ansvarsområde.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250109	

Selger 1 navn
Kyrre Idsøe

Gateadresse	
Svaneveien 50A	

Poststed	Postnr
SANDNES	4318

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250109

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KI

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn nytt dusjkabinett og malt, samt montert en benk, og montert ny vask.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var insekt for noen år siden, håndtert av spesialister og ikke noe spor av insekter siden

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en kontroll for et par år siden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felles ladeområde ved garasjene

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny kledning, nye vinduer og dører, alt utført av borettslaget, av faglærte

Arbeid utført av

Skeienevest Borettslag

Document reference: 1412250109

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Insekter i hele denne bo enheten og håndtert av spesialister så alt er fjernet
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250109

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1412250109

Nabolagsprofil

Svaneveien 50A - Nabolaget Skeiane vestre/Sandve nordre - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bekkasinveien Linje 62	5 min 0.4 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	6 min 2.5 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 16 km

Skoler

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	9 min 0.7 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	22 min 1.9 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	6 min 2.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	11 min 1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min 2.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 2.2 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	6 min 2.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

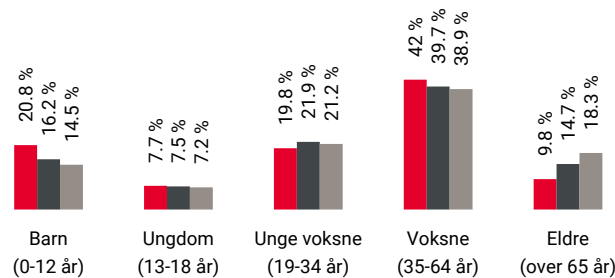
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skeiane vestre/Sandve nor...	2 494	962
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	8 min 0.7 km
Sandved barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Stangelandsforen barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Helgø Meny Sandved PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Sandved PostNord	15 min 1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



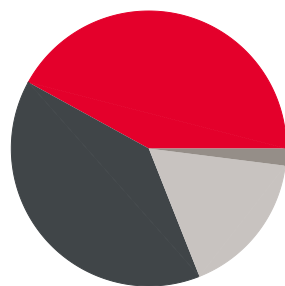
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Bekkasinveien balløkke	2 min	
	Ballspill	0.2 km	
	Sandved Idrettsanlegg	3 min	
	Fotball	0.2 km	
	EVO Sandnes	22 min	
	SATS Sandnes	6 min	

Boligmasse



- 42% enebolig
- 39% rekkehus
- 2% blokk
- 17% annet

«Bodd der i 8 år, trives godt, rolig strøk med svært hyggelige naboer:-)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Brulandsenteret

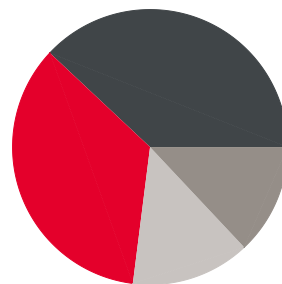
21 min



Vitusapotek Sandve

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



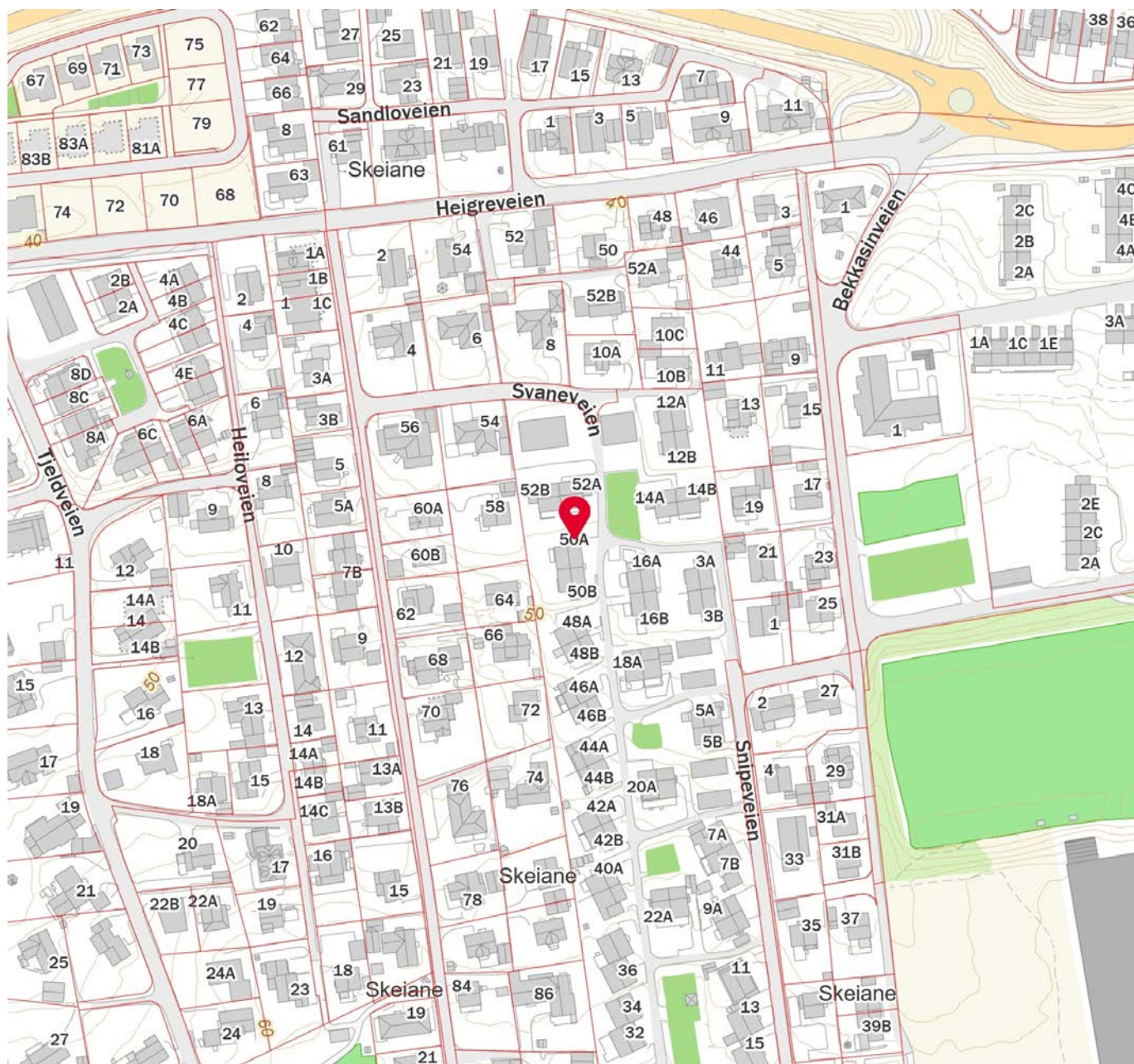
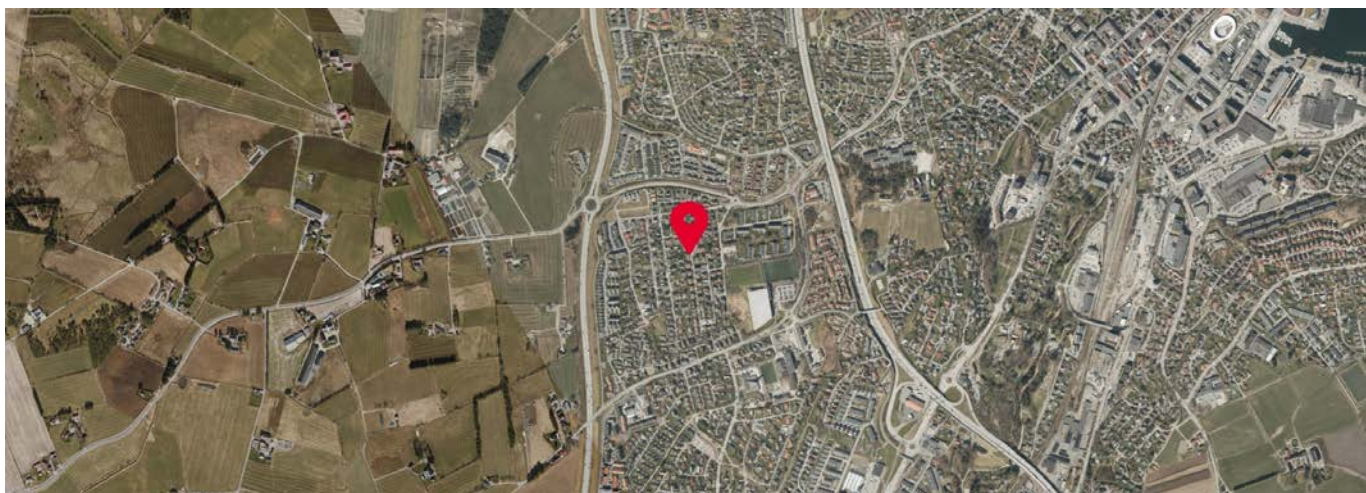
0%

43%

- Skeiane vestre/Sandve nordre
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

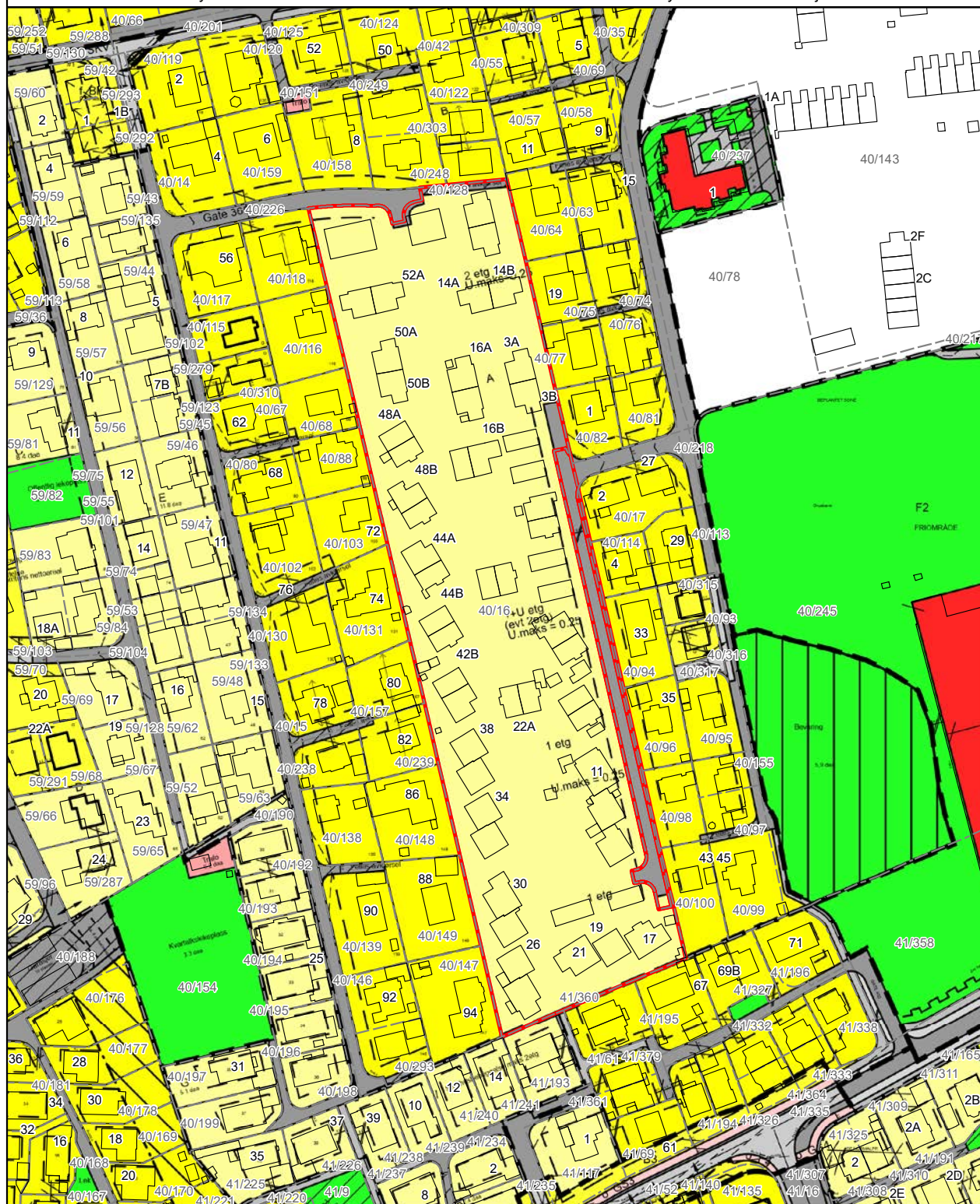
SANDNES
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 40/16/0/0

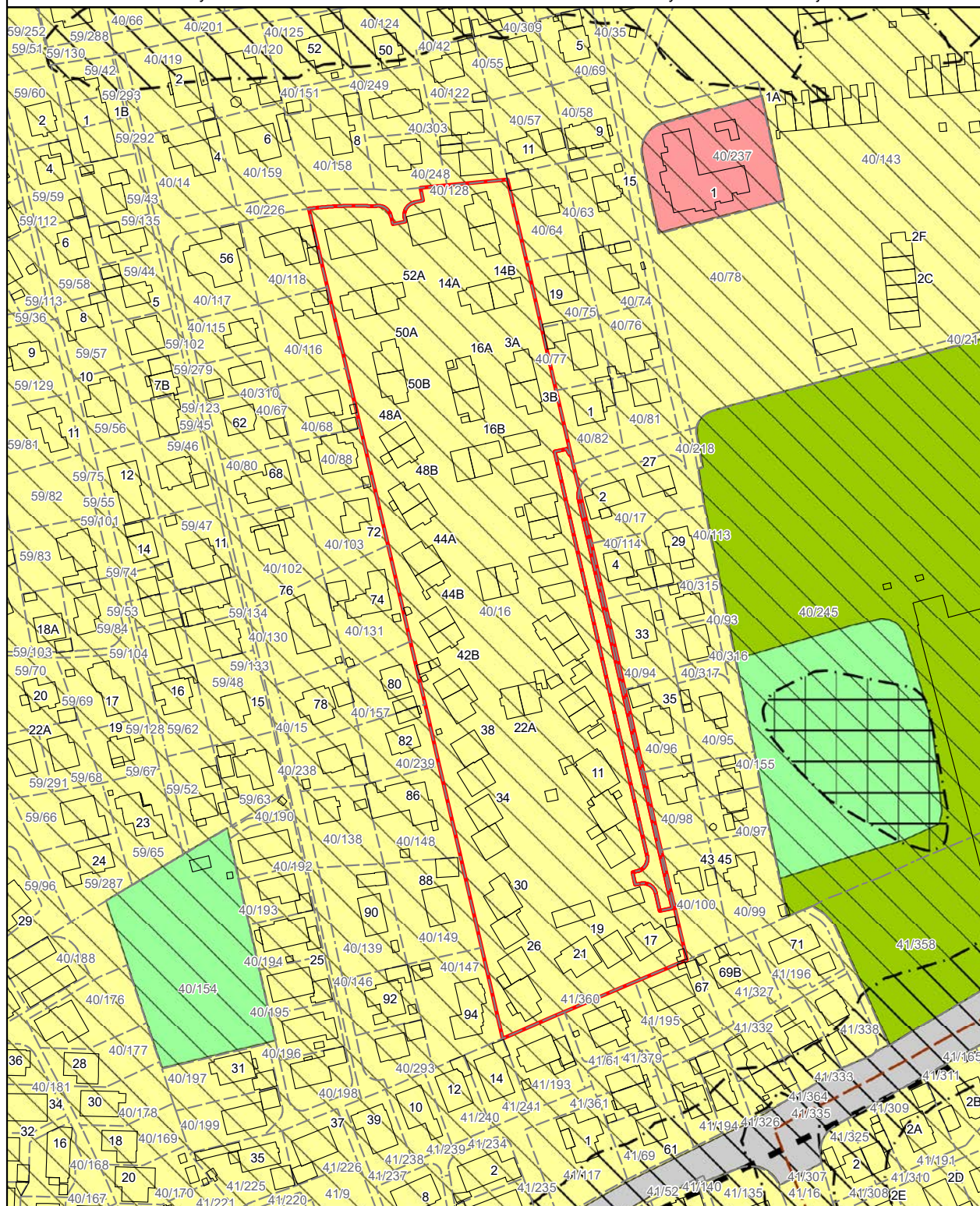
Planident: 7108

Ikrafttredelsesdato: 2.5.1974

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.



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.



Skeiene Vest Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Skeiene Vest 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 28.04.2025, kl. 19:00

Sandneshallen. NB! beboermøte fra klokken 18-19.

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 Søknad bod Svaneveien 18A

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
- 6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Skeiene Vest 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

Råd fra styret er å legge det på totalt kr 130 000 kr (dette er estimater for totalt 10 møter, inkludert godtgjørelser for møter). For informasjon så er estimatet til styrehonorar basert på fjoråret (styrehonoraret er kun større da flere medlemmer har stilt opp på møtene).

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår godtgjørelse på kr 130 000. Likt som fjoråret. Styret foretar selv fordelingen av honoraret mellom de forskjellige medlemmene, iht. protokoll for møte datert den 09.01.25.

5. Søknad bod Svaneveien 18A

Hei!

Legger ved bilder av ønsket byggested, skisser av bod og signaturer.

Søknad om: Bygging av bod

Dato: 05.06.2024

Søkerens navn og adresse: Aleksander Rydland Sandgren og Beth Melhus Mathiassen

Svaneveien 18A

Beskrivelse: Ønsker å bygge bod inntil husvegg. Tenker å bygge denne i ikke-brennbart materiell og at den blir bygget inn i tarrenget så den ikke blir så sjarmerende, blir og takrenner ned i avløp så alt blir etter forskrifter. Tanken er å ha hageredskaper i denne slik at det blir skjult og utav vei.

Jeg har og vært i kontakt med Sandnes kommune (se bilde), og fått godkjenelse fra de. Boden er ikke søknadspliktig siden den blir så liten. Boden blir liggende innenfor 4 meters grensen til hovedvannledning, men ettersom side-tak utstikk og kjellertrapp er nærmere, trengs kun en ærklæring til vann og kloak (avd Sandnes kommune) og dette har og blitt gjort.

Forslag til vedtak: Sette opp bod som indikert på vedlagte tegninger/skisser.

Alt vedlikehold utføres av og på beboers regning.

Nødvendig demontering/remontering, som følge av vedlikehold i regi av borettslaget, dekkes av andelseier.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslag til vedtak.

6. Valg

Valgkomitèens innstilling er som følgende.

6.1 Valg av leder for 2 år

Reidun Ommundsen stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Leder: Reidun Ommundsen, Snipeveien 2

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Jan Ove Rake velger å gå ut av styret.

Forslag til vedtak: Styremedlem: Nils Hollund, Svaneveien 42 B

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Arild Sivertsen og Reidar Aarstad stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Varamedlemmer:

- Arild Sivertsen, Svaneveien 18 B
- Reidar Aarstad, Svaneveien 24

6.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Valgkomité:

- Siri Elise Lillejord, Svaneveien 22 B
- Arvid Lund, Svaneveien 40 B
- Jon Atle Øvstebø, Svaneveien 12 B

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Delegat til Bates GF: Reidun Ommundsen

Mariann Landsnes (vara)

329 Skeiene Vest Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 745 956	3 405 420	3 970 713
Tillegg felleskostnader		56 380	59 646	67 002
Tilskudd		0	30 000	0
Lading el-bil		54 110	15 124	40 700
Sum inntekter		3 856 446	3 510 190	4 078 415
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	161 035	148 028	161 035
Avskrivninger	5	29 070	29 070	0
Forretningsførerhonorar		143 904	137 316	151 390
Tilleggstjenester forretningsfører		16 076	11 863	14 675
Revisjonshonorar	2	12 445	11 459	12 400
Drift og vedlikehold	3	826 322	659 259	915 850
TV og/eller internett		312 324	133 758	371 844
Forsikringer		418 201	395 154	474 330
Kommunale avgifter		787 055	683 077	944 500
Energi/strøm		62 845	46 611	60 000
Kontingent Boligbyggelag		18 600	18 600	21 700
Administrasjonskostnader		45 755	38 724	29 100
Sum kostnader		2 833 633	2 312 918	3 156 824
Driftsresultat		1 022 813	1 197 272	921 591
Finansielle poster				
Renteinntekter		66 678	41 394	40 000
Rentekostnader		608 302	520 794	563 790
Netto finanskostnader		541 624	479 399	523 790
Resultat	4	481 189	717 873	397 801

329 Skeiene Vest Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	650 267	650 267
Bygninger	5	8 928 580	8 928 580
Andre driftsmidler	5	55 718	84 788
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		9 634 565	9 663 635
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 609	19 670
Forskuddsbetalte kostnader		523 255	458 835
Andre fordringer		9 564	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 854 891	1 682 865
Sum omløpsmidler		2 393 319	2 161 370
SUM EIENDELER		12 027 884	11 825 005

329 Skeiene Vest Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital		-2 143 644	-2 624 833
Sum egenkapital	6	-2 137 444	-2 618 633
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	10 451 499	10 808 766
Borettsinnskudd		3 143 800	3 143 800
Sum langsiktig gjeld		13 595 299	13 952 566
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		27 380	21 169
Leverandørgjeld		536 970	452 826
Skyldig off. avgifter		0	160
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1 135
Påløpne renter		3 193	3 312
Annen kortsiktig gjeld		2 486	12 471
Sum kortsiktig gjeld		570 029	491 072
Sum gjeld		14 165 328	14 443 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 027 884	11 825 005

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Reidun Ommundsen
Styreleder

Mariann Landsnes
Styremedlem

Jan Ove H Rake
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.

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
Lønn, feriepenger	11 135	11 135
Styrehonorar	130 000	118 600
Arbeidsgiveravgift	19 900	18 293
Sum personalkostnader	161 035	148 028

Boligselskapet har utbetalt honorar for et utført oppdrag. På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	696 756	551 864
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	44 519	28 862
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 856	6 878
6730 Honorar for teknisk rådgivning	2 400	3 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	63 791	68 656
Sum	826 322	659 259

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	481 189	717 873
Avdrag på lån	-357 267	-387 958
Tilbakeføring av avskrivning	29 070	29 070
Endring disponible midler	152 992	358 985
 Omløpsmidler	 2 393 319	 2 161 370
 Kortsiktig gjeld	 570 029	 491 072
 Disponible midler	 1 823 290	 1 670 298

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	145 350	9 578 847
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	145 350	9 578 847
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	89 633	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 718	9 578 847
Årets avskrivninger :	29 070	0
Anskaffelsesår :	2021	1975
Antatt levetid i år :	5	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	6 200	0	6 200
Egenkapital	-2 143 644	481 189	-2 624 833
Sum Egenkapital	-2 137 444	481 189	-2 618 633

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningmassen er oppført i 1974. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforingelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes
Lånenummer:	96887192984
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 808 766
Avdrag i perioden:	357 267
Lånesaldo 31.12:	10 451 499
Saldo 5 år frem i tid:	8 319 584

Av anleggets bokførte gjeld er kr 13 595 299,- sikret ved pant.
 Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 9 634 565,-.
 Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Skeiene Vest Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skeiene Vest Borettslag

Styreleder	Reidun Ommundsen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Mariann Landsnes (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Jan Ove H Rake (sign.)	28.03.2025



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 Skeiene Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Pennao Dokumentnøkkel: R19H0-U8KX1-VH811-NBDC3-0ZA35-PP7YF



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: R19H0-U8XY-VH811-NBDC3-0ZA35-PP7YF

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-31 18:16:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: R19H0-U8KX1-VH811-NBDC3-0ZA35-PP7YF

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 Skeiene Vest Borettslag

Skeiene Vest Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 62 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946650161.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Reidun Ommundsen
Styremedlem, Jan Ove H Rake
Styremedlem, Mariann Landsnes
Varamedlem, Arild Sivertsen
Varamedlem, Reidar Aarstad

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 108 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Arrangert både høst og vårdugnad, hvor sistnevnt med avsluttende "pizzakveld".

Feiring av 50 års jubileum av borettslaget, med grilling, snacks og underholdning.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Fått satt inn brannspjeld mellom tomannsboligene i krypkjeller.
- Fått oppgradert en del av kledning på diverse boenheter iht. vedlikeholdsplan.
- Skiftet noen ytterdører og punkterte vindu.
- Takskifte har ofte vært på agendaen, dette har blitt vurdert til å gå i gang med i 25/26.

HMS-arbeid:

Jevnlig kontroll på lekeplasser. Kontroll av brannvarslere og brannslukningsapparat i fellesgangene i fire-manns boligene. Flere oppfordringer om å utvise forsiktighet ved bilkjøring på feltet.

Styrets planer fremover

Gjennomføre ny vurdering av bygningsmasse sammen med Bate og gjennomføre planlagt vedlikehold inneværende år.

Dert planlegges å påbegynne tak-prosjektet i slutten av 2025.

Forsikringsavtale

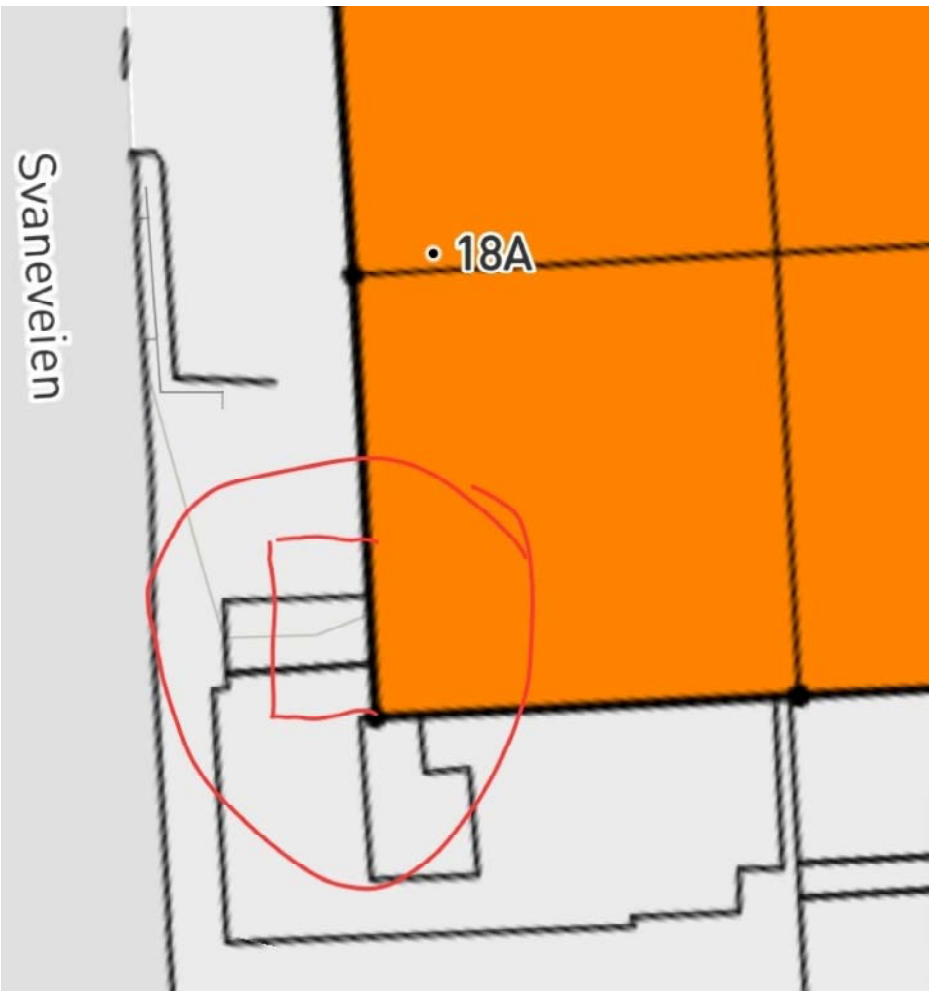
Skeiene Vest Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562437.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2025

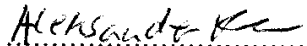


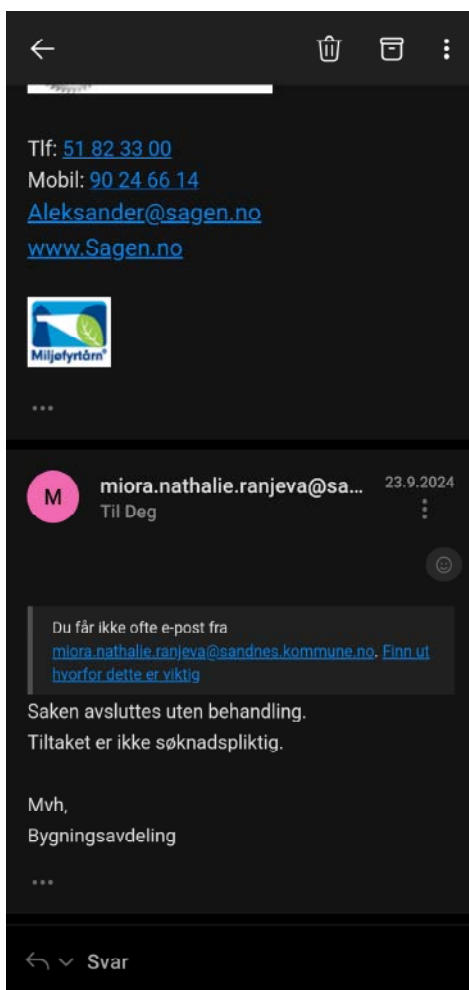


5. Sletting av rettsstiftelsen

Rettsstiftelsen kan kun slettes med samtykke fra Sandnes kommune, organisasjonsnummer 964965137.

Sandnes, den 02.10.2024.


Tiltakshaver og eier av gnr. 40 bnr. 16



EKSISTERENDE
KLEDNING

NY BOD

EKSISTERENDE
VINDU

210 cm

180 cm

145 cm
Side 22 av 24

SVANEVEIEN 18A

VINDU

BOD

145 cm

Signatur for godkjenning av bod Svaneveien 18A

navn: Åse Langås

dato:

gate: Svaneveien 44A

31.05.24

navn: Matias Kuoppala

dato:

gate: Svaneveien 46 B

31.05.24

navn: Sissel Mollan

dato:

gate: Svanev. 46 A

04.06.24

navn: Kine Øien

dato:

gate: Svaneveien 48B

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 Skeiene Vest Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 19:00. I Sandneshallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Reidun Ommundsen ble valgt til møteleder, Kristine Edvardsen til sekretær.

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

Vedtak:

Jan Eivind Larsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 21 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 23 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kristine Edvardsen 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 130 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Søknad bod Svaneveien 18A

Vedtak:

Sette opp bod som skissert i innkallingen. Alt vedlikehold utføres av og på beboers regning. Nødvendig demontering/remontering, som følge av vedlikehold i regi av borettslaget, dekkes av andelseier. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Reidun Ommundsen ble valgt til leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Nils Hollund ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Arild Sivertsen og Reidar Aarstad ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Siri Elise Lillejord, Arvid Lund og Jon Atle Øvstebø utgjør boligselskapets valgkomité.

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Reidun Ommundsen ble valgt som delegat til Bates generalforsamling. Mariann Landsnes ble valgt som vara.

6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Etter dette består styret av:

Styreleder: Reidun Ommundsen valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Nils Hollund valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Mariann Landsnes valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Arild Sivertsen valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Reidar Aarstad valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

Sandnes, 28.04.2025.

Protokoll for Skeiene Vest Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Reidun Ommundsen (sign.)

29.04.2025

Protokollvitne

Jan Eivind Larsen (sign.)

30.04.2025

Vedtekter

for **Skeiene Vest** borettslag, org nr. 946650161

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 22.04.2004, sist endret på
generalforsamlingen 14.01.2016 og 04.05.2022

Revisjonshistorikk:

Beskrivelse av endringer	Dato
Oppdatert punkt 8 i kapittel 5.2	14.01.2016
Oppdatert kapittel 5.1 med nye punkt 8 og 9, samt nye punkt 6-12 i kapittel 4.1	04.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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.
- (6) Bygningsmessige tiltak som oppsetting av tilbygg eller andre eksteriørmessige endringer av boligene utover opprinnelig standard, samt oppsetting gjerder, leegger, plattinger, terrasser, hagestue/utebod, tak over uteplass og overbygg kan ikke gjøres uten Styrets skriftlige tillatelse. Vær oppmerksom på at vedtektenes § 8-3 setter visse begrensinger for større tiltak.
 - For utebod/hagestue vil godkjente skisser og beskrivelser for uteboden i Snipeveien 7B være retningsgivende. For tak over uteplass vil skisser og beskrivelse for tak i Svaneveien 42B være retningsgivende. Begge tiltakene ble vedtatt på generalforsamling i 2018.
- (7) Andelseieren er selv ansvarlig for at tiltak utføres ihht lover og forskrifter. Når et tiltak krever melding til eller godkjenning av offentlig myndighet skal andelseieren selv sende melding eller søknad om tiltaket og innhente nødvendige offentlige tillatelser. Eventuelle gebyrer betales av andelseieren.
- (8) Andelseier skal sende skriftlig søknad og annen relevant dokumentasjon til Styret før arbeidet igangsettes. Styret kan bestemme at tiltaket krever besiktigelse og etterkontroll av fagmann. Kostnadene i forbindelse med dette betales av andelseieren.

Hva som må følge søknaden:

 - Tegninger
 - Skriftlig søknad undertegnet av andelseieren
- (9) Styret kan pålegge fjerning/rivning av tiltak som ikke er godkjent av Styret. Kostnadene i forbindelse med fjerning/rivning betales av andelseieren.
- (10) Søknaden behandles på første, ordinære styremøte hvis alle underlag foreligger. For tiltak av noe omfang kan styret bestemme at uavhengig fagmann skal befare tiltaket før igangsettelse og etter ferdigstillelse. Utlegg til befarung betales av andelseieren.
- (11) Oppsetting av markbaserte plattinger. Plattinger skal ikke ligge høyere enn 50 cm over bakken og minimum 4 cm under blekk på utgangsdører. Plattingen skal ikke skrues eller spikres til bygningen, og må ikke monteres slik at terrassedør eller detaljer rundt denne utsettes for skade på grunn av regnsprut eller for liten klaring.
- (12) Gjerder og leegger i Skeiene Vest borettslag skal være iht. lover og regler i Sandnes kommune. Fundamenteres godt og utføres i treverk over bakkeplan.

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 opptil 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 brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

- (8) Andelseiere som eier en andel som har oppført ett frittstående tilbygg/tiltak som ikke påvirker boligens BOA, f.eks. men ikke begrenset til, border/hagestuer, garasjer, gjerder, le-vegger, plattinger, terrasser og terrasseoverbygg, etter at borettslaget var nytt, har ansvar for alt vedlikehold av tilbygget.
- (9) Andelseieren og framtidige eiere av andelen (boligen) bærer ansvaret for så vel følgeskader, som fremtidig vedlikehold, for alle bygningsmessige tiltak som innebærer avvik fra opprinnelig standard. Ved salg av andelen overføres ansvaret til den nye andelseieren, som skal gjøres oppmerksom på forholdet. Nødvendig demontering/remontering, som følge av nødvendig vedlikehold i regi av borettslaget, dekkes av andelseier.

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 unødige ulemper 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

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 12.06.25 Side 1 av 2

Skeiene Vest Borettslag	V ³ r ref.:	329/6
Svaneveien 50 A	Type:	Borettslag
4318 SANDNES	Eiere:	Kyrre Idsøe
Organisasjonsnr: 946 650 161	Andelsnr:	6

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 4 508

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnad 4 340

Objekt: Ekstra vindu (488 - 5) 24

Tillegg restavfall (474 - 11) 144

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: FellesgjeldAjourf. Andel f.gj. (l³ n): 135 822 Gjeld siste ³ rsoppg.: 137 070Klient ajourf. l³ n: 10 356 429 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 10 451 499Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 96887192984, Handelsbanken SandnesAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 12.06.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 12.06.2025: 10 356 429

Andel av saldo: 135 823

Første termin/første avdrag: 30.03.2017 (siste termin 30.12.2041)

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Reidun Ommundsen

Adresse: Snipeveien 2

Postnr/-sted: 4318 SANDNES

Telefon: Mob.: 41636686

E-post: Skeienevest@styretmitt.no

Webseite: <https://skeienevest.borettslag.net>**5: Restanse felleskostnader pr. 12.06.2025**Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	24 685	Gjeld:	137 070	Andre inntekter:	874
		Utgifter:	7 978		

7: P³ lydendeP³ lydende: Opprinnelig innskudd: 31 000

Andelsnr: 6 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1975G³ rds/bruksnr: 40/16

Bygningstype: Firemannsbolig

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP562437

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting: 01.01.1975 SS Bnr: H0201

Oppvarmingstype: Uspesifisert

Etasje: 1

Heis: Nei

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 12.06.25 Side 2 av 2

Skeiene Vest Borettslag	V³ r ref.:	329/6
Svaneveien 50 A	Type:	Borettslag
4318 SANDNES	Eiere:	Kyrre Idsøe
Organisasjonsnr: 946 650 161		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System³ s:	J a	Antall rom:	2	BRA	57
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storbý 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget best³ r av 62 andeler.
- En del av boligene har p³ bygg som de betaler et fast bel³p for per p³ bygd kvm. Bel³pet fastsettes av styret i forbindelse med budsjettering.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Se pkt. 4-1 (6-12) i vedtektene ang. retningslinjer og s³rkeprosess for mindre bygningsmessige tiltak p³ andelen. 5-1 (8-9) i vedtektene for vedlikeholdsansvar for tilbygg/tiltak.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.
- Avtale for br³yting og str³jing.
- Fasaderenovering utf³rt 2016-2017.
- Tilrettelagt for lading av el-biler med 4 Zaptec ladere. Kontakt styret for informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³jper ved eierskifter. K³jper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Svaneveien 50A
4318 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fatma Adin

Oppdragsnummer:

Telefon: 457 70 877
E-post: fatma.adin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre