

aktiv.



Valldalveien 59, 4317 SANDNES

**Familiebolig i rolig og sentralt område – betydelig oppgradert!
Ingen dok.avgift!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Thomas Walde

Mobil 936 86 383

E-post thomas.walde@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES.

TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 634 775,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 5 494 571,-
Felleskostn.: Kr 7 882,-
Selger: Gerda Therese Hagen
Even Enoksen Hustoft

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 165/172 kvm
Tomtstr.: 11146.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 2025
Andelsnr.: 59
Oppdragsnr.: 1412260083

Familiebolig i rolig og sentralt område – betydelig oppgradert! Ingen dok.avgift!

Velkommen til en romslig, oppgradert og svært familievennlig bolig i et trygt og rolig nabolag!

Her bor du sentralt, men skjermet, med kort vei til skoler, barnehager, butikker, kollektivtransport og et bredt tilbud av fritidsaktiviteter.

Boligen går over tre etasjer og har en god planløsning med rikelig plass for hele familien. Det er gjort omfattende oppgraderinger de senere årene. Gode solforhold og store uteplasser gir fine rammer for både lek og avslapning. Borettslaget er veldrevet med god økonomi og gunstige lånebetingelser.

Høydepunkter:

- Svært barnevennlig område
- Omfattende oppgraderinger
- 3 soverom
- 2 totalrenoverte bad
- Carport m/elbil-lader
- God lagring
- TV/internett og kommunale avgifter inkl. i felleskostnader
- Lav rente på fellesgjeld og ingen dokumentavgift!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	67
Energiattest	74
Midlertidig brukstillatelse	79
Tegninger	80
Matrikkelrapport	82
Vann og avløp	88
Planopplysninger	90
Vedtekter borettslag	98
Årsregnskap og budsjett borettslag	106
Nabolagsprofil	107
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 172 kvm

TBA: 90 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 kvm Bi-inngang/gang, trapperom, kjellerstue, bad/vaskerom og bod.

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré/gang, 2 soverom, bad og kjøkken/allrom.

BRA-e: 7 kvm Bod i car-port.

2. etasje

BRA-i: 57 kvm Trapperom, stue og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 kvm Terrasser på bakkeplan

2. etasje

10 kvm Balkong med adkomst fra stue 2. etasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet.

Areal i kjeller er målt til 52 m².

Takhøyde målt i kjellerstue 2,15 m.

Takhøyde målt i kjøkken 1. etasje 2,36 m.

Areal i 2. etasje er målt til 57,5 m².

Takhøyde målt i stue 2. etasje 2,4 m.

Bod i car-port målt til 7,28 m².

Terrasse/platting med adkomst fra kjøkken og utvendig målt til 30 m².

Terrasse/platting med adkomst fra soverom og utvendig 50 m².

Balkong med adkomst fra stue 2. etasje 10 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11146.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Nærmest flat tomt. Belegningsstein i gårdsrom. Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen.

Beliggenhet

Valldalveien 59 ligger i det attraktive og familievennlige området Varatun i Sandnes. Området er kjent for sin sentrale beliggenhet kombinert med rolige omgivelser, lite støy og trygge forhold for barn og familier. Nabolaget scorer høyt på både opplevd trygghet og trivsel, og består av et hyggelig og etablert bomiljø med gode naboer og et populært borettslag for barnefamilier. Flere lokalkjente trekker frem nærheten til både sentrum, turområder og fjordutsikt som noen av områdetets store kvaliteter.

Skoler og barnehager

Området har svært gode oppvekstvilkår med flere skoler og barnehager i kort avstand fra boligen. Smeaheia skole (1-7 kl.) ligger ca. 10 minutters gange unna, mens Giske ungdomsskole nås på under 10 minutter. For de yngste ligger Varatunhagen barnehage nærmest rett ved boligen, i tillegg til flere andre barnehager i området. Dette gjør hverdagen enkel og praktisk for barnefamilier.

Sport og fritid

Nærområdet byr på mange gode aktivitets- og fritidstilbud for både barn og voksne. Her er det kort vei til blant annet frisbeegolfbane, sykkelbane for barn, treningssentre, padel og Østerhus Arena. I tillegg finnes flere leke- og aktivitetsområder i nærområdet, samt fine turmuligheter, noe som gjør området attraktivt for aktive familier.

Dagligvare og fasiliteter

Daglige innkjøp gjøres enkelt med Rema 1000 Varatun kun få minutters gange unna, samt Coop Extra Smeaheia innen kort avstand. I tillegg er det gangavstand til Kvadrat, Sandnes sentrum og flere servicetilbud. Beliggenheten oppleves som svært sentral med kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Offentlig transport

Kollektivtilbudet er godt med Dyre Vaas vei bussholdeplass kun ca. 4 minutters gange fra boligen, hvor blant annet busslinje 2 og X40 går. Sandnes sentrum og togstasjon ligger også innen kort avstand, med gode forbindelser videre mot Stavanger og resten av regionen.

Solforhold

Boligen har gode solforhold gjennom store deler av dagen. På baksiden nytes morgensolen fra ca. kl. 05/06 og frem til ca. kl. 16/17, noe som gir flotte forhold for rolige morgener og lange dager ute. På fremsiden kommer solen fra ca. kl. 12/13 og holder seg til ca. kl. 20/21, slik at man også kan nyte ettermiddags- og kveldssol langt utover dagen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Teft Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 1986 med grunnmur og såle i stedstøpt betong. Ytterveggene er utført i bindingsverk med trekonstruksjoner, utvendig kledd med trepanel. Boligen går over tre etasjer, og etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Bygningen har saltak tekket med takstein. Taket ble oppgradert i 2016 med ny tekking, lekter og undertak, samt nye takrenner og nedløp i aluminium.

Ytterkledning, vinduer og ytterdører ble også skiftet i 2016. Boligen har fabrikkmalte vinduer med 3-lags glass.

Eiendommen har terrasse og platting på bakke, samt balkong med adkomst fra 2. etasje. Alle er oppført i trekonstruksjon med terrassebord.

Innvendige overflater

Boligen har fliser og laminat på gulv, med malte vegger og innslag av trepanel og spiler. Himlinger består av malte flater, panel og takplater.

Tekniske installasjoner

Boligen har oppgradert vann- og avløpsanlegg fra 2024–2025, med nytt rør-i-rør-system og nye avløpsrør. Arbeidet er i hovedsak utført av faglært rørlegger (eier) med materiell levert av fagleverandør.

Varmtvannsbereder på ca. 281 liter fra 2025.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Oppvarming er elektrisk, med varmekabler i deler av boligen og varmepumpe installert i 2023.

Det elektriske anlegget er delvis oppgradert, med blant annet arbeider utført i forbindelse med oppussing av bad og kjeller.

Konklusjon

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, med flere vesentlige oppgraderinger de senere år.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen ble kjøpt i 2022.

Selger opplyser å ha bodd i boligen siden de kjøpte den.

Feil og mangler:

- Det er opplyst at det tidligere har vært observert skjeggkre i boligen før badene ble renoveret.

- Det er opplyst om tidligere skade på glassdør til integrert stekeovn på kjøkken.

Forholdet er opplyst utbedret på garanti i 2025.

Utførte arbeider:

2024-2025: Totalrenovering av to bad. Arbeidet omfatter nye vann- og avløpsrør, nytt elektrisk anlegg, membran, sluk, vegger, tak og gulv. Arbeidet er utført av faglærte.

Rørleggerarbeid er utført av huseier (rørlegger hos Midbøe AS), membran og flislegging av CCD Eiendomstjenester, elektrikerarbeid av Rogaland Elektro og bærekonstruksjon av Bygg for Fremtiden. Dokumentasjon foreligger.

2025: Utskifting av alle vann- og avløpsrør, inkludert nye avløpsrør til alle sluker, kjøkken og bad, samt nytt rør-i-rør-system. Arbeidet er utført av faglært (Midbøe).

2025: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av bolig, herunder varmekabler og elektrisk anlegg på bad, gang og deler av kjeller. Arbeidet er utført av faglært firma (Rogaland Elektro).

2025: Bytte av glassdør på integrert stekeovn utført av servicetekniker fra Power under garanti.

2023: Ny varmepumpe. Varmepumpe er montert av rørlegger (Midbøe). Koblet av tidligere godkjent montør.

Se utdypende informasjon i selgers egenerklæringsskjema.

Standard

Boligen fremstår i god stand med normal slitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak utover ordinært vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Tilstandsgrader er gitt basert på blant annet alder, forventet levetid og observerte forhold. Det er gjort begrensninger i kontroll, blant annet av konstruksjoner som ligger skjult eller ikke var tilgjengelige for inspeksjon. Møbler og fast inventar er ikke flyttet ved befaringsdag, og det kan forekomme mindre avvik som sprekker, hull etter oppheng samt slitasje og merker på overflater. Dette anses som normalt for en brukt bolig.

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, TG 3 og TG-IU.

* TG2 *

- Takkonstruksjon/Loft

TG 2 er gitt på grunn av synlig muggsopp på sponplaten i nedre del mot tilstøtende bolig.

- Terrasse/platting på baksiden av huset

TG 2 gis på grunn av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er målt en skjevhet på 8 cm. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Stedvis noe knirk.

- Rom Under Terreng

TG 2 settes på bakgrunn av pågående arbeid/innredning i kjeller og arbeid er ikke ferdigstilt på befaringsdagen.

- Avløpsrør

TG 2 settes fordi lufting av kloakk er ikke isolert på kaldt loft.

- Ventilasjon

TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget (5 år) er utløpt. Glipe i kanal som går til takhatt på kaldt loft.

- Fuktsikring og drenering

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenssystemet med drensledninger har en forventet brukstid på 20-60 år.

- Grunnmur og fundamenter

TG 2 på grunn av bom (hulrom under) i flere fliser på platting til inngang.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

* TG 3 *

- Nedløp og beslag

Avvik: TG 3 gis på grunn av manglende snøfangere på hele eller deler av taket.

Tiltak: Montere snøfangere.

Kostnadsestimat: Under 20 000 kr.

* TG-IU (ikke undersøkt) *

- Pipe og ildsted

Ildsted er ikke montert og er derfor ikke kontrollert.

- Terrengforhold

Terreng under terrasser er skjult, og fall på terreng er ikke kontrollert.

Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven, og det anbefales å lese rapporten i sin helhet.

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.

Selger opplyser at følgende ikke medfølger handelen:

- Hylle utenfor soverom i 2. etasje
- Metallhylle på kjøkken ved spisebord
- Hylle på soverommet til høyre rett innenfor døren
- Hengehylle på kjøkken til oppheng av blant annet grytekluter
- Trappegrinder i begge etasjene

For øvrig følger bransjens liste over løsøre og tilbehør.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er betydelig oppgradert de senere årene, både innvendig og utvendig. Nedenfor følger en samlet oversikt over utførte arbeider basert på opplysninger fra selger, egenerklæring og tilstandsrapport.

2026

- Innredet ny kjellerstue med varme i gulv, spotter i tak og nye stikkontakter. (Elektrisk utført av Rogaland Elektro).
- Gang i kjeller er under renovering. (Elektrisk utført av Rogaland Elektro).

2025

- Totalrenovert bad/vaskerom i kjeller med ny membran, fliser og innredning. Alle innvendige vannrør er byttet og etablert med nytt rør-i-rør-system. Alle innvendige sluker og avløpsrør er skiftet. (Utført av fagfolk).
- Ny varmtvannsbereder på 281 liter.
- Ny terrasse på fremsiden av boligen.

2024-2026

- Kjøkkenet er oppgradert med ny stekeovn, platetopp, avtrekksvifte, oppvaskmaskin og kjøleskap i løpet av de siste to årene.

2024

- Totalrenovert bad i 1. etasje med ny membran, fliser og innredning. Alle innvendige vannrør er byttet og etablert med nytt rør-i-rør-system. Alle innvendige sluker og avløpsrør er skiftet. (Utført av fagfolk).
- Borettslaget foretok en vask/maling av fasadene sommeren 2024.

2023

- Nye varmekabler og fliser i gang. (Utført av fagfolk).
- Varmepumpe installert. (Utført av eier).

2022–2026

- Alle gulv i boligen er skiftet, med unntak av soverom i 2. etasje.

2022

- Plisségardiner montert på alle vinduer. (Utført av Sandnes Markise).

2016 – (utført i regi av borettslaget)

- Ny taktekking med papp, lekter og takstein.
- Nye takrenner og nedløp.
- Ny ytterkledning.
- Skiftet vinduer.
- Skiftet ytterdører.

2015

- Elektrisk anlegg totalt rehabilitert fra inntakssikring og videre.

Eier er selv rørlegger, og har selv utført arbeider som omhandler rørlegging. Materiell er kjøpt av eiers arbeidsgiver.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har fellesavtale med Lyse Altibox, hvor internett og TV er inkludert i felleskostnadene. Løsningen er Altibox Flex M, en fleksibel pakke som kan tilpasses den enkelte husstands behov.

Parkering

Parkering i car-port og gårdsrom.

Elbil-lader i carport.

Gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 94348316

Radonmåling

Selger opplyser at det ble gjennomført radonmåling i 2020, før de overtok boligen. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon eller måleresultater fra målingen hos selger. Opplysningen er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Boligen har varmekabler på gulv i kjellerstue og bad/vaskerom i kjeller, samt i gang med fliser og bad i 1. etasje.

I 2. etasje er det installert varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk siste 12 måneder opplyst av selger: 26 160 kWh.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

634 775 (Andel av fellesgjeld)

5 484 775 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

26 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

29 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 494 571 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 511 471 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 514 271 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 158 256 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 633 024 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 7 882 kr i måneden

Fordelt slik:

- Felleskostnader (kommunale avgifter, TV/internett, felles husforsikring, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, styre-, revisor- og forretningsførerhonorar): 7 738 kr i måneden

- Tillegg restavfall: 144 kr i måneden

Medlemskontigent medeiere: 350 kr i året (forfall hver 12. mnd.)

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 882

Andel Fellesgjeld

Kr 634 775

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Interessenter bør spesielt merke seg de gunstige lånebetingelsene knyttet til borettslagets hovedlån i Husbanken. Størstedelen av fellesgjelden er tilknyttet et lån med svært lav fastrente på kun 2,52 %, bundet helt frem til 01.11.2036. Det gjøres oppmerksom på at nærmere informasjon om lånene fremgår under punktet "Lånebetingelser fellesgjeld".

Andel fellesformue

Kr 63 392

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Valldal Borettslag

Organisasjonsnummer

957345174

Andelsnummer

59

Om borettslaget

Valldal Borettslag er et borettslag i Sandnes kommune. Forretningsfører er Bate boligbyggelag.

- Borettslaget består av 53 andeler.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Borettslaget har ti-årig vedlikeholdsplan via Bate.
- Borettslaget har kollektiv avtale med Altibox.
- Borettslaget foretok en vask/maling av fasadene sommeren 2024.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 135615714, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 2.52% pa.

Antall terminer til innfrielse: 246

Saldo per 12.05.2026: kr 31 481 504,-
Andel av saldo: kr 589 323,-
Siste termin: 01.11.2046
Fastrenteavtalen utløper 01.11.2036

Lånenummer: 16368455753, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2026: 5.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 12.05.2026: kr 2 428 065,-
Andel av saldo: kr 45 453,-
Siste termin: 31.03.2032
Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Meldefrist er/var 29. mai. kl. 12:00. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Gebyr for utlysning av forkjøpsrett kr. 8 406,- dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

Borettslagets årsresultat for 2025: overskudd (2 001 602,-)

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (1 799 144,-)

Styrets planer fremover:

- Innhente tilbud for installering av brannstiger.
- Vurdering av mulighet for nedgravde søppeldunker.
- Styret vil utarbeide ordensregler for borettslaget, der konsekvenser ved feilparkering vil omtales.
- Gjennomføre to dugnader, vår og høst.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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.

Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag og det er 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 påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og BATE krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedlagte vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 2025 i Sandnes kommune. Andelsnr. 59 i Valldal
Borettslag med orgnr. 957345174

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/69/2025:

08.09.1986 - Dokumentnr: 9444 - Rettigheter iflg. skjøte

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Kommunen har rett til å etablere og vedlikeholde vann-, avløps- og øvrige ledninger på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg av eneboliger i rekke", datert 03.02.1987.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.02.1987. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Isolasjon av uisolert kjelleryttervegger.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker på et punkt fra dagens faktiske forhold:

- Det store rommet i kjeller som i dag brukes som kjellerstue/gjesterom/kontor, er i originale byggetegninger omtalt som "disponibelt" rom.

Avviket nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring eller retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.02.1987.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger bebyggelsesplan Bebyggelsesplan for felt B1, Valldal, Varatun (plan-ID 85308).

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. Et delareal på 11149.15 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Det er pågående planarbeid i nærområdet. Dette gjelder:

- Detaljregulering for Sandnes idrettspark - gnr 70 bnr 39, m.fl. (plan-ID 202413) med status "Planlegging igangsatt".

Reguleringsplanen skal legge til rette for videre utvikling av idrettsparken, inkludert ny storhall, samtidig som rekreasjonsformål ivaretas. Planområdet omfatter hele parken med tilkomster, og er i kommuneplanen hovedsakelig avsatt til idrett og friområde.

Videre utbygging krever reguleringsplan.

- Detaljregulering for sykkelvei langs Dyré Vaas vei (plan-ID 202402) med status "Planforslag".

Planen skal bedre trafiksikkerhet og fremkommelighet for syklende på en ca. 500 meter lang strekning, gjennom etablering av en 3 meter bred sykkelvei.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_1 i henhold til kommuneplanen.

H190_1: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

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.

Iht. vedtektene:

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom 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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Overtakelse skal være avtalt før budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørsvederlag

5 150 Opplysninger fra forretningsfører

1 990 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger/overtakelse

12 125 Boligselgerforsikring (0,25 % av salgssum)

6 725 Eierskiftegebyr

14 800 Takstmann

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 11 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Thomas Skjæveland

Salgsleder | Eiendomsmegler

thomas.skjeveland@aktiv.no

Tlf: 950 86 590

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Walde

Eiendomsmeglerfullmektig

thomas.walde@aktiv.no

Tlf: 936 86 383

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

25.05.2026





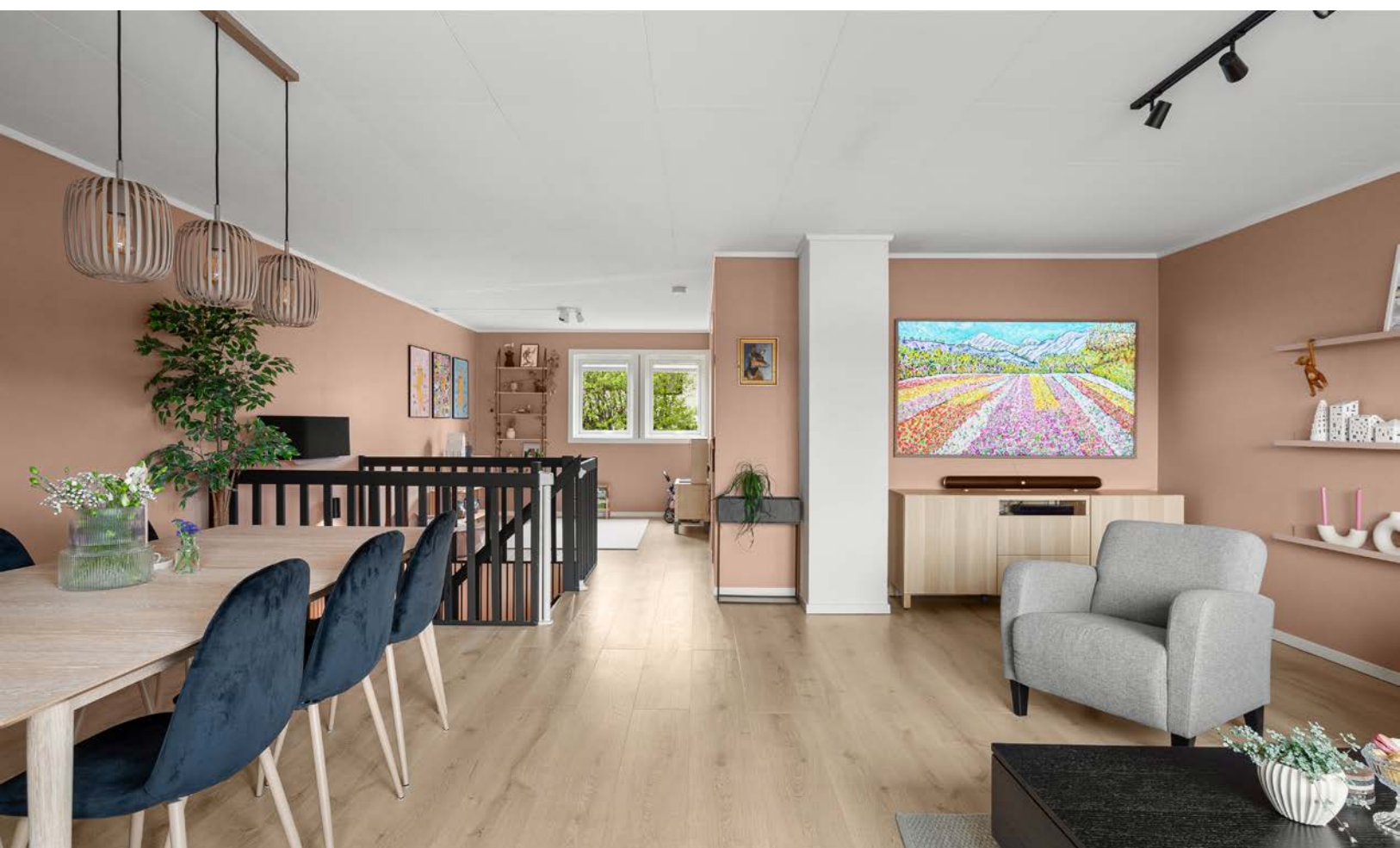




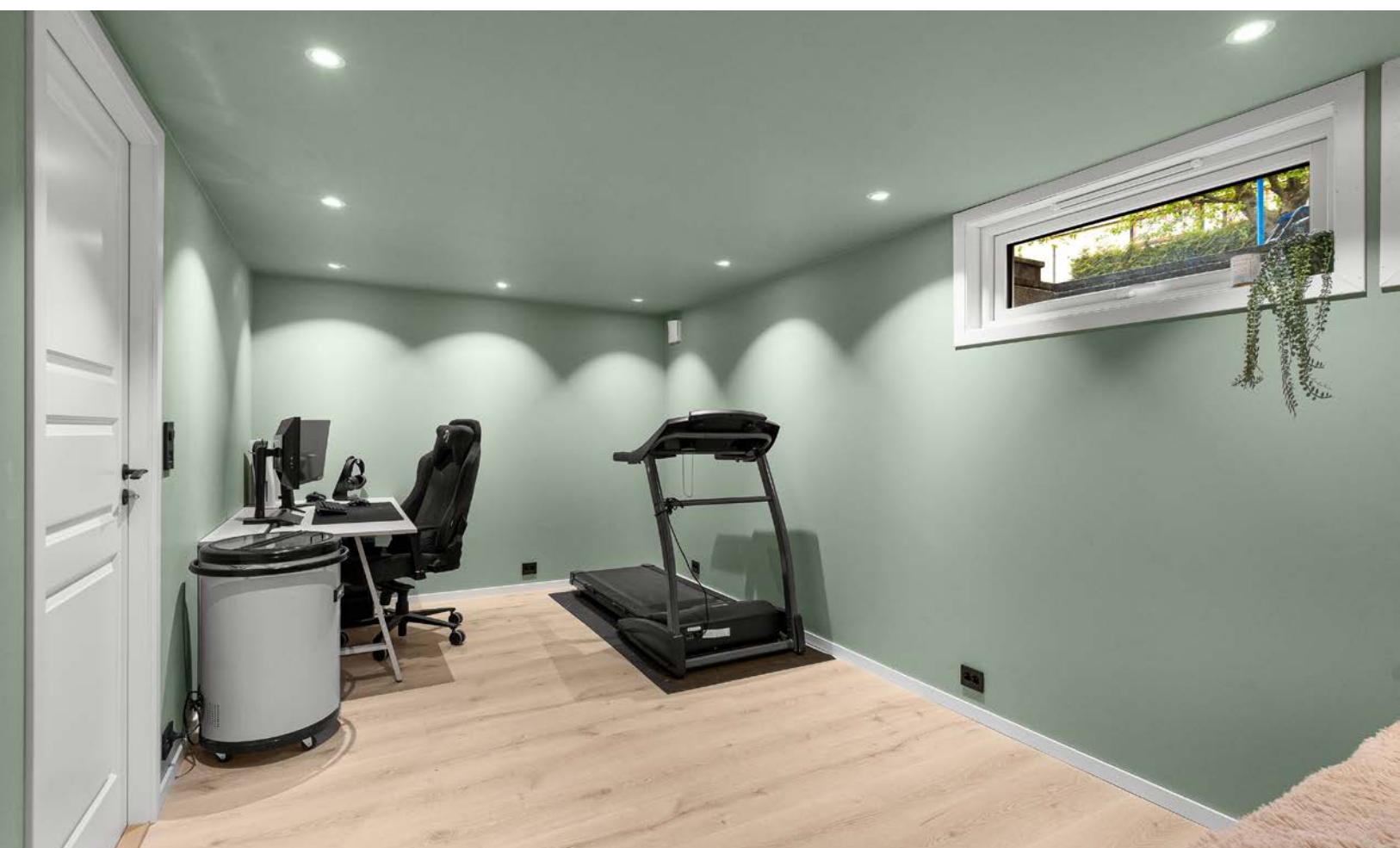
















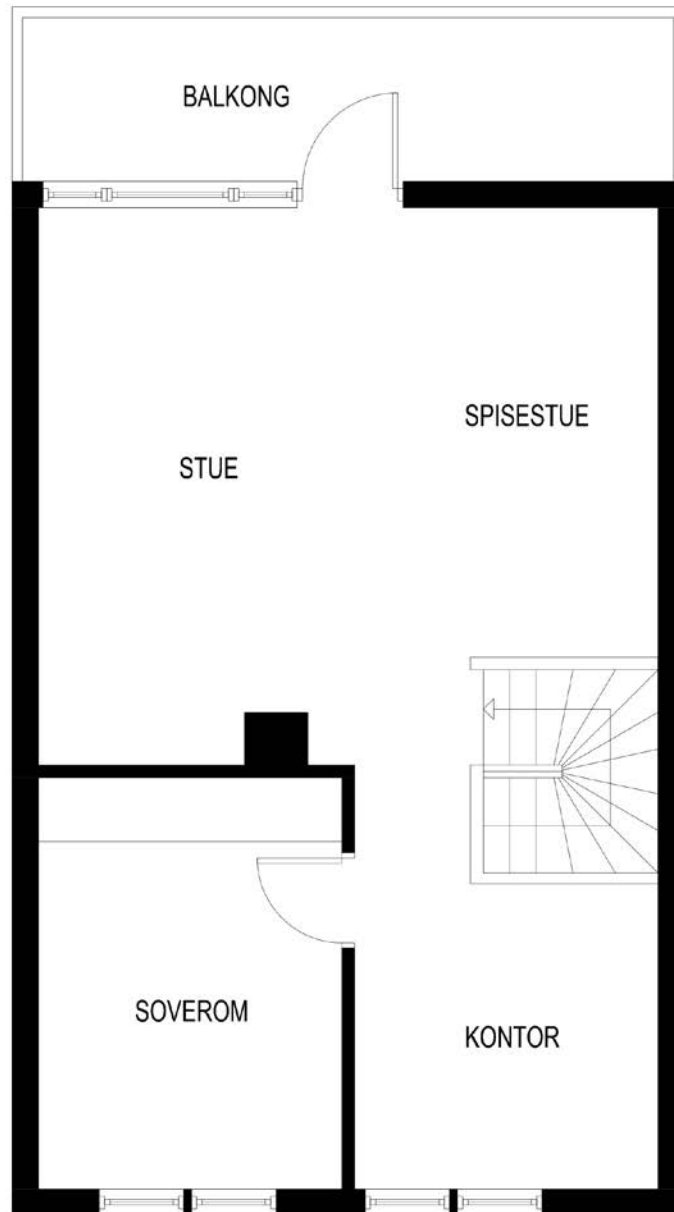




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

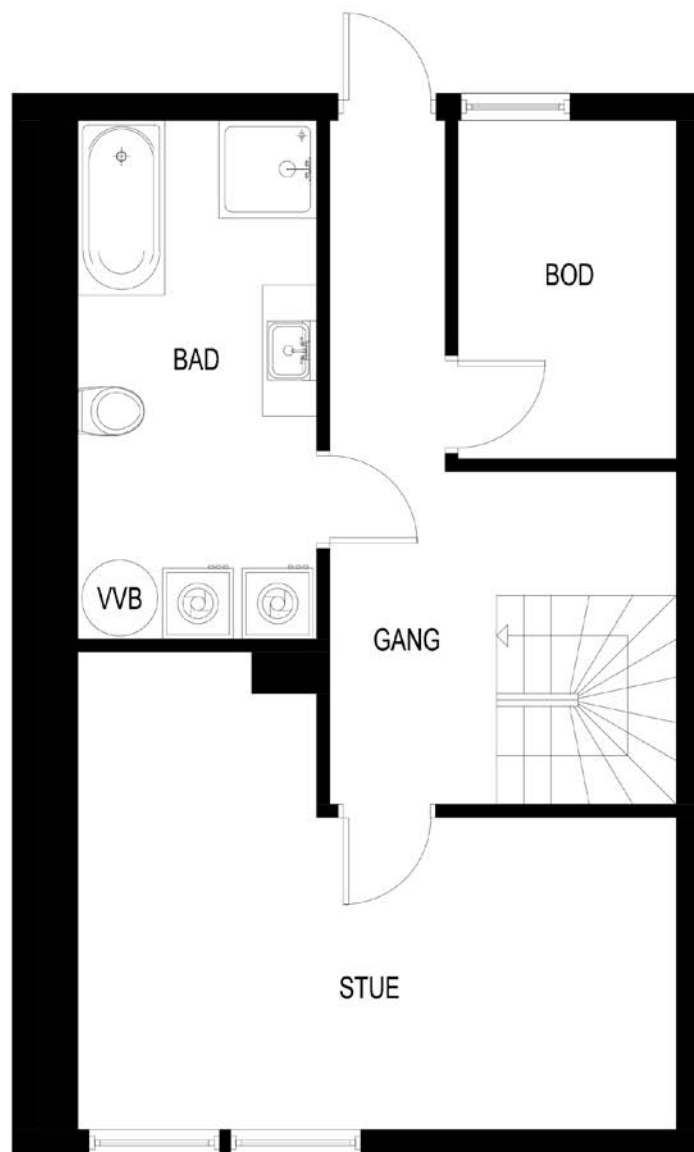
1. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Kjeller

Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Kjedehus

📍 Valldalveien 59 , 4317 SANDNES

📖 SANDNES kommune

gnr. 69, bnr. 2025

Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 21396-1103

Referansenummer: RP2229

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

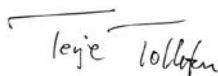


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Nærmest flat tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen.

OM BYGGEMETODEN

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 3 lags glass. Saltak tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Fliser og laminat på gulv.
Trepanel og malte flater på vegg og tak.
1 Etasje. Fliser og laminat på gulv.
Malt vegg. Tak-takplater 60 X 120 cm.
2 Etasje. Laminat på gulv.
Malt vegg. Tak - takplater 60 X 120 cm.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad/vaskerom.
1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv gang med fliser og bad.
2 Etasje. Elektrisk. Varmepumpe.

PARKERING

Parkering i car-port og gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2016 - ny taktekkning med papp, lekter og takstein.
2016 - nye takrenner og nedløp.
2016 - ny ytterkledning.
2016 - byttet vindu.
2016 - byttet ytterdører.
2024/2025 - byttet alle innvendig vannrør med nytt rør i rørskap. Arbeid utført som egeninnsats (faglært rørlegger) .
2024/2025 - byttet alle innvendige sluker og avløpsrør.
Egeninnsats.
2024 - nytt bad 1 etasje med ny membran, fliser og innredning.
Arbeid utført av fagfolk
2025 - nytt bad i kjeller med ny membran, fliser og innredning.
Arbeid utført av fagfolk.
2026 - innredet kjellerstue.
2026 - ny terrasse/platting på bakke med adgang fra kjøkken og utvendig.
Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i normalt god stand med normal slitasje og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

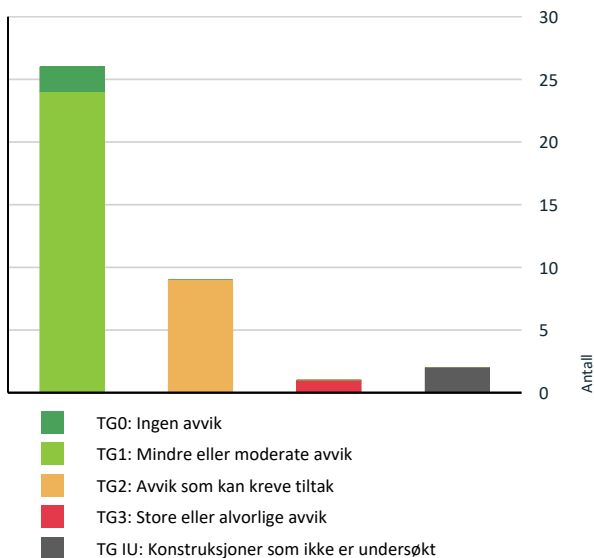
[Gå til side](#)

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er innredet kjellerstue. Dette fremkommer ikke av godkjente tegninger, og det er ukjent om bruksendringen er omsøkt og godkjent. Dersom dagens bruk ikke er godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også medføre kostnader.

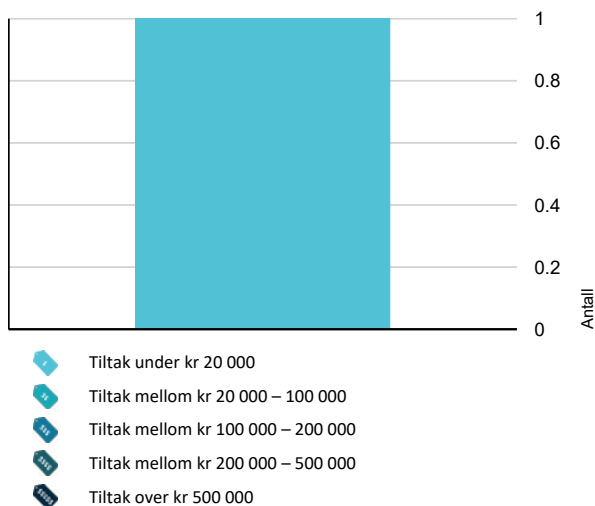
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1986

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, undertak, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket. Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Noe mose på takstein.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i aluminium.

Besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på taket.

Takrenner og nedløp i aluminium har en forventet levetid på 25–35 år.

Fremstår med normal slitasje TG 1.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttetak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke montert snø-fanger. Manglende snø-fanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående og liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold. Fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med preste sperr. Takkonstruksjon over sutaks-plater er lukket og lufting er ikke kontrollert TG I-U.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av synlig muggsopp på sponplaten i nedre del mot tilstøtende bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til muggsoppdannelsen, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å utbedre forholdene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre spredning av muggsopp, som kan føre til skader på konstruksjonen og forringet innelima.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags glass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for

Tilstandsrapport

innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid. Fremstår med normal slitasje.

Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

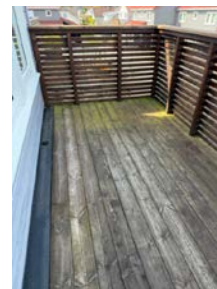
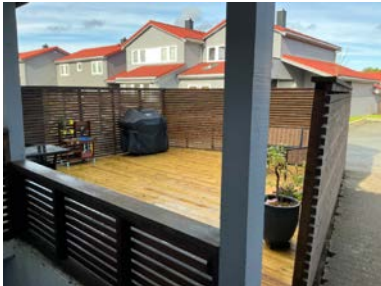
Beskrivelse

Terrasse/platting på bakke er bygget i trekonstruksjoner, dekket med terrassebord i trevirke. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue 2 etasje, dekket med terrassebord i trevirke.

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Tilstandsrapport



Balkong 2 etasje. Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse/platting på bakke med adkomst fra soverom og utvendig som er bygget i trekonstruksjoner, dekket med terrassebord i trevirke.

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

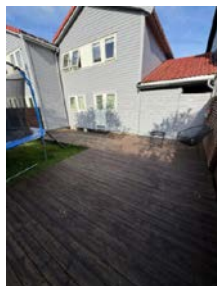
TG 2 gis på grunn av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er målt en skjevhet på 8 cm.

Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fremstår ellers med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i stedstøpt betong. Fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Fliser og laminat på gulv. Trepanel og malte flater på vegg. Trepanel, malte flater og takplater (60 x 120 cm) i tak. Overflatene fremstår med normal slitasje. Deler av kjelleren som ikke er innredet, er beskrevet under "rom under terreng".

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv for å bedre bokomforten.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted er ikke montert og er derfor ikke kontrollert. Pipe er dekket med beslag over tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren. Hull-taking er foretatt i kljellerstue. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg 2 settes på bakgrunn av pågående arbeid/innredning i kjeller og arbeid er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Arbeidet i kjelleren bør ferdigstilles og kontrolleres for å sikre at utførelsen er i henhold til gjeldende krav. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller skader i innredede rom under terreng, spesielt i våtrom mot yttervegg. Dersom det oppdages symptomer på fukt, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjon. Fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpresset dørbblad med profiler. Fremstår med normal slitasje. Normalt intervall for justering av dører er 2–8 år.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Arbeid med membran, fliser og innredning er utført av fagfolk 2024. Opplysning gitt av eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 22 mm.
Høydeforskjellen fra topp slukrist til aluminiumslist ved terskel er målt til 47 mm.
Dusj-sone er nedsenket. Lokalt fall i dusj-sone. Del av gulv er flatt uten fall.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Grunnet sluktype er membran/tettesjikt ikke visuelt synlig.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Membran på lettvegg har en forventet utskiftingstid på kort/middels/lang – 10/15/20 år. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet utskiftingstid på: kort/middels/lang – 10/20/30 år.

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstanden stiger opp til klemring.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett, dusj-vegg. Fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Luftespalte i dør for tilluft.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Arbeid med membran, fliser og innredning er utført av fagfolk 2025. Opplysning gitt av eier.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 10 mm.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til aluminiumslist ved terskel er målt til 32 mm.

Lokalt fall i dusj-sone. Dusj-sone er nedsenket. Del av gulv er flatt uten fall.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Grunnet sluktype er membran/tettesjikt ikke visuelt synlig.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Membran på lettvegg har en forventet utskiftingstid på kort/middels/lang – 10/15/20 år. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet utskiftingstid på: kort/middels/lang – 10/20/30 år.

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstanden stiger opp til klemring.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett, dusjvegg, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Luftespalte i dør for tilluft.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking - vegg er åpen og ikke kledd igjen (bi-inngang/gang) ved fukt-søk mot våt-sone er det ikke registrert unormale verdier. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøøl/frys. Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom og fungerer som tiltenkt. Avløp fra rør-i-rør-skap har utkast i bad. Utkastet er ikke funksjonstestet.

Forventet levetid for armaturer er 15–25 år.

Forventet levetid for plast- og kobberør er 25–75 år.

Forventet levetid for plastsluk er 25–75 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Rør-fordeling i rør i rør skap er ikke merket.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Stake-luke er påvist i bad/vaskerom. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Forventet levetid for plast- og kobberør er 25–75 år.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting av kloakk er ikke isolert på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting av kloakk bør isoleres på kaldt loft for å hindre kondensering, som kan føre til fuktskader eller redusert funksjon på avløpssystemet.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig avtrekk med spalteventil i vindu, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget (5 år) er utløpt. Glippe i kanal som går til takhatt på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes glippe i kanalen som går til takhatt på kaldt loft for å unngå varmetap, fuktskader og redusert effekt av ventilasjonsanlegget. Konsekvensen av manglende utbedring kan være dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og tekniske feil på anlegget.

Det anbefales å bytte filter årlig og utføre rens og service på ventilasjonsanlegget hvert 5. år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, dårlig innelima og økt risiko for tekniske feil.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe installert i 2023. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Regelmessig service gjør det mulig å avdekke eventuelle problemer tidlig og utføre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereeder 281 liter fra 2025. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2015

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger på boligmappa.no

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er pågående oppgradering i kjeller og el-arbeid er ikke ferdigstilt.

Generell kommentar

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldriings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenssystemet med drensledninger har en forventet brukstid på 20–60 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales at drensledningene spyles med intervaller på 1–5 år, eventuelt kontrolleres med kamera.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut fra alderen. Grunnmur er slemmet/overmalt og eventuelt sprekker er svært vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av bom (hulrom under) i flere fliser på platting til inngang.

Konsekvens/tiltak

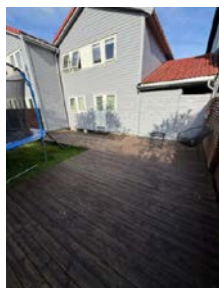
- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at fliser løsner eller sprekker og tiltak må påregnes deretter.

TG IU Terrenforhold

Beskrivelse

Terrenget mot boligen er relativt flatt. Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig helling bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes raskt bort for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmuren være god helling vekk fra huset. Terrenn under terrasser er skjult, og fall på terrenn er ikke kontrollert. TG: IU.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rom i kjeller har liten dagslys-flate og tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. Trapp med hånd-rekke på en side. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

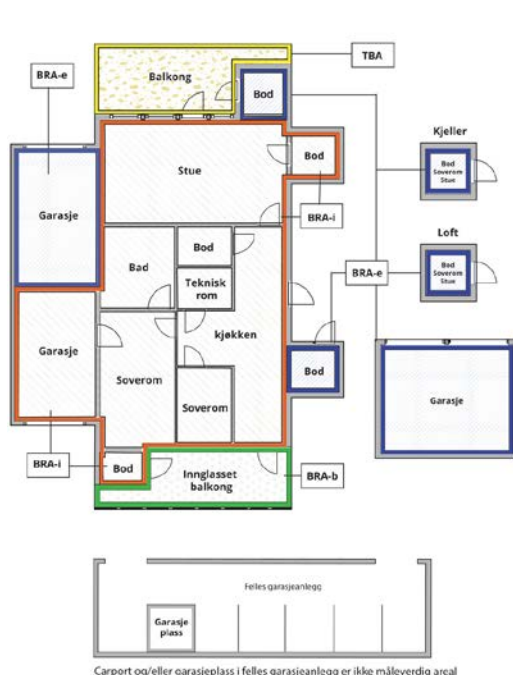
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	56	7		63	80
2 Etasje	57			57	10
Kjeller	52			52	
SUM	165	7			90
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, 2 soverom, bad, kjøkken/allrom	Bod i car-port 7 m ² .	
2 Etasje	Trapperom, stue, soverom		
Kjeller	Bi-inngang/gang, trapperom, kjellerstue, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innvegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal i kjeller er målt til 52 m². Takhøyde målt i kjellerstue 2, 15 m². Takhøyde målt i kjøkken 1 etasje 2, 36 m². Bod i car-port 7, 28 m². Terrasse/platting med adkomst fra kjøkken og utvendig 30 m². Terrasse/platting på bakke med adkomst fra soverom og utvendig 50 m². 2 etasje er målt til 57, 5 m². Takhøyde målt i stue 2 etasje 2, 4 m². Balkong med adkomst fra 1stue 2 etasje 10 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innredet kjellerstue. Dette fremkommer ikke av godkjente tegninger, og det er ukjent om bruksendringen er omsøkt og godkjent. Dersom dagens bruk ikke er godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også medføre kostnader.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2024/2025 - byttet alle innvendig vannrør med nytt rør i rør-skap. Arbeid utført som egeninnsats (faglært rørlegger).

2024/2025 - byttet alle innvendige sluker og avløpsrør. Egeninnsats.

2024 - nytt bad 1 etasje med ny membran, fliser og innredning. Arbeid utført av fagfolk

2025 - nytt bad i kjeller med ny membran, fliser og innredning. Arbeid utført av fagfolk.

2026 - innredet kjellerstue.

2026 - ny terrasse/platting på bakke med adkomst fra kjøkken og utvendig

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Even Enoksen Hustoft	Kunde
	Thomas Walde	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	2025		0	11146.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Valldalveien 59

Hjemmelshaver

Valldal Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
957345174			Hustoft Even Enoksen, Hagen Gerda Therese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

59

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Hagen, Gerda Therese

19.05.2026

Signed

bankID

Hustoft, Even Enoksen

19.05.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Gerda Therese Hagen

Even Enoksen Hustoft

Boligen

Valldalveien 59
4317 SANDNES

1108-69/2025/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Midbøe

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av 2 bad. Rørlegger arbeid utført av Even Hustoft (rørlegger i 10 år). Alt er nytt av vannrør, avløp, elektrisk, membran, vegger og gulv. Alt utstyr og materiell er levert av Midbøe AS. Membran og flislegging er utført av CCD Eiendomstjenester. Elektrikerarbeid er utført av Rogaland Elektro. I kjeller er det montert en HEB bjelke i tak for bæring. Arbeidet er utført av Bygg for Fremtiden.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran lagt av CCD Eiendomstjenester. Ny sluk montert av huseier (rørlegger).

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Observert skjeggkre før badene ble renoveret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Midbøe

Beskrivelse av arbeidet: Alle vann og avløpsrør er byttet. Nye avløpsrør til alle sluker (3), nytt avløp til kjøkken, bad 1 etg, bad/vaskerom kjeller. Nytt rør-i-rør system til kjøkken, utekran, bad 1 etg, bad/vaskerom kjeller.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe montert av rørlegger. Koblet av tidligere godkjent montør.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rogaland Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i gang, alt elektrisk på begge bad, gang 1 etg, kjellerstue, gang kjeller er utført av Rogaland elektro.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

2020. Før vi flyttet inn.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Integreert ovn på kjøkken. Glassdør sprengete. Fikk ny på garanti.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Power

Beskrivelse av arbeidet: Power sendte en servicetekniker på garanti som byttet glassdøren.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

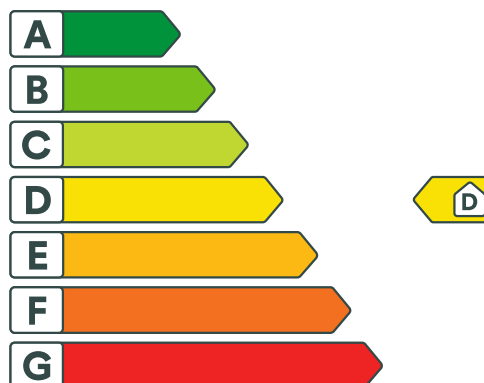
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Valldalveien 59, 4317 SANDNES	
Dato for energimerking 22.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-300330
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9126996
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 2025
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1986	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 172,0 m²	Oppvarmet bruksareal 165,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
181,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
166,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år
27 509 kWh



Valldalveien 59, 4317 SANDNES



Detaljering

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



Valldalveien 59, 4317 SANDNES



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.) Valldal B.B.L.		Registrernr.(Gnr/bnr) Gnr. 69, pa.av bnr. 29		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Eneboliger i rekke	Dato for søknad 19.9.85	Dato for vedtak 20.11.85	Sak nr. 1511/85
Byggherre Sandnes Boligbyggelag	Adresse Boks 680, 4301 Sandnes		Tlf.	
Anmelder Asplan	Adresse Stavanger		Tlf.	
Ansvarshavende Nils Markussen	Adresse Sandnes		Tlf.	

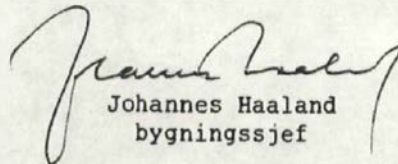
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

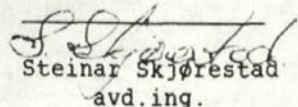
hele bygget følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

Isolasjon av uisolert kjelleryttervegger.

Denne brukstillatelsen gjelder 16 hus på tomtene 18 til og med 33.

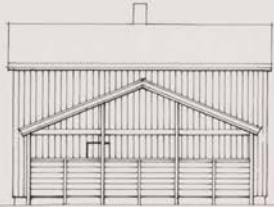

Johannes Haaland
bygningssjef


Steinar Skjørestad
avd.ing.

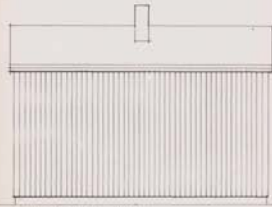
Sted og dato
Sandnes, den 03.02.1987

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet



FASADE MOT SØR



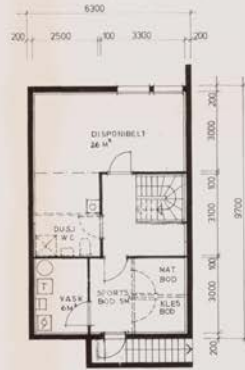
FASADE MOT NORD



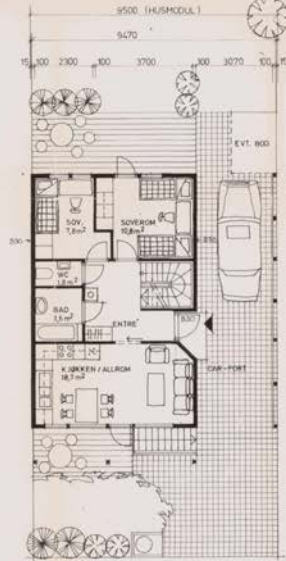
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



KJELLERPLAN



PLAN 1. ETG.



ALT. BAD



PLAN 2. ETG.

SANDNES B BL
VALLDAL B/L VARATUN ØST

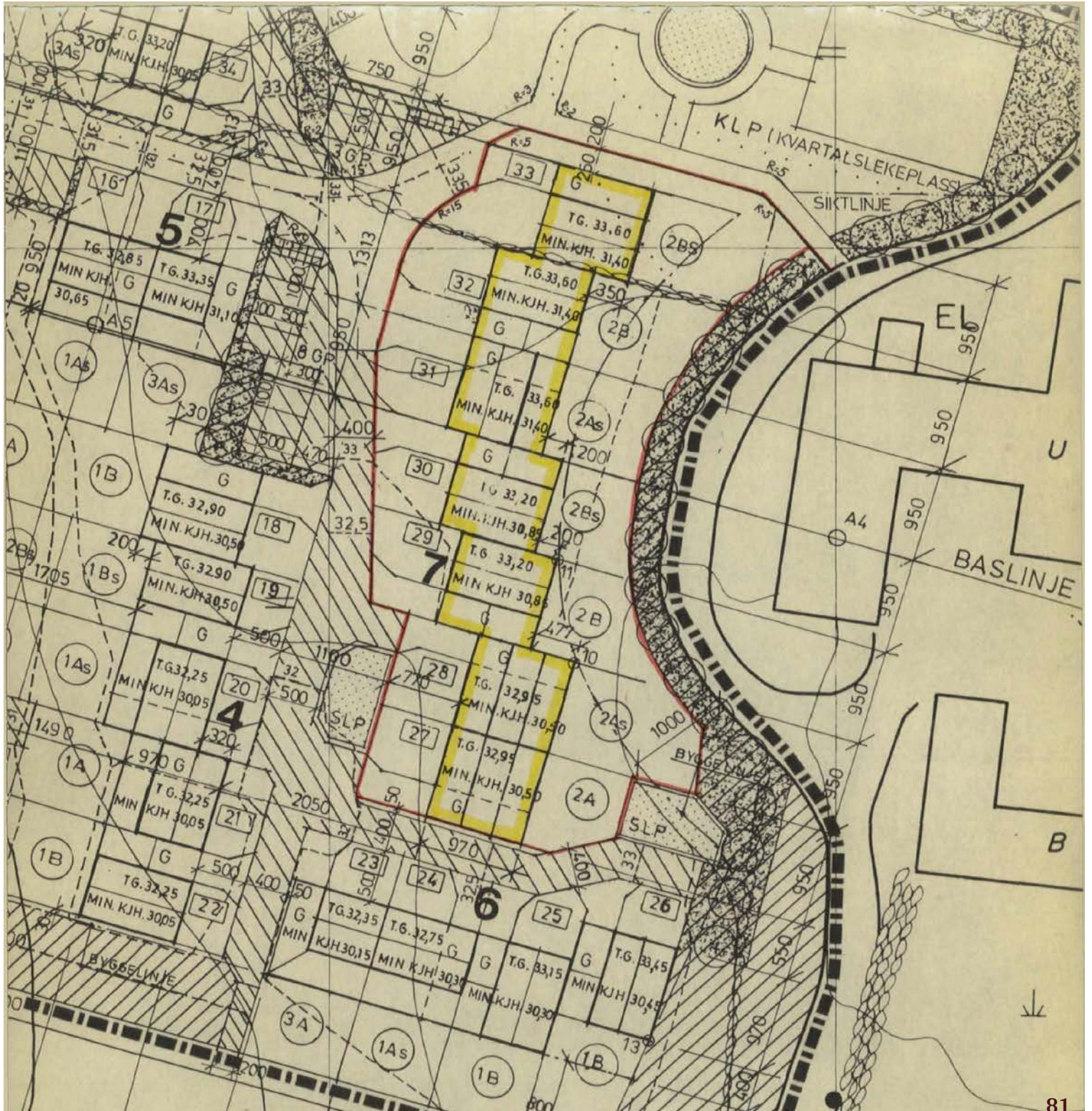
HUSTYPE 2 B

SAKSBEH. SS
PROS.JL. SS
DATO 23.5.85
MÅL 1:100

SAK NR. 30444 TEGNING NR. 006 REV. NR.

ASPLAN A.S. SANDHUGÅ 24
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING 4000 STAVANGER
SANDNES STAVANGER BERGEN TRONDHEIM OSLO TLF. 04 530080
LILLEHAMMER KRISTIANSAND

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Valldalveien 59	H0101	69/2025	170	4	2	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAGEN GERDA THERESE 230695*****	Eiendomsrett 1/2	Valldalveien 59 4317	Bosatt
HUSTOFT EVEN ENOKSEN 230395*****	Eiendomsrett 1/2	Valldalveien 59 4317	Bosatt

Vegadresse: Valldalveien 59

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4317 SANDNES	Kirkesogn	06080102 Lura
Grunnkrets	206 Varatun	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	10 Trones og sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
40	9126996		Kjede/atriumhus (133)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1986

40: Bygning 9126996: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 15.10.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	170
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	170
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.11.1985	20.11.1985
Igangsettingstillatelse	15.06.1986	15.06.1986
Tatt i bruk	15.10.1986	15.10.1986

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	58	0	58	0	0	0

H01	1	58	0	58	0	0	0
K01	0	54	0	54	0	0	0

Borettslag

Navn	Valldal Borettslag	Org.nr	957345174
Adresse	c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER	Ant. andeler	33

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	69/2017	7253.9	
Grunneiendom	69/2025	11146.5	



Eiendomskart for eiendom 1108 - 69/2025//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	11 146,50 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6529791,7	Øst	311405,51	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6529761,73	311336,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,01	
2	6529758,98	311381,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,90	
3	6529732,2	311461,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	84,90	
4	6529733,66	311465,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,84	
5	6529748,91	311470,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,14	
6	6529777,36	311465,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,08	29,92
7	6529782,45	311461,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,46	
8	6529789,3	311458,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,56	14,20
9	6529824,94	311475,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,70	35,00
10	6529831,55	311470,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,02	
11	6529839,27	311447,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,50	
12	6529837,69	311443,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
13	6529833,41	311442,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,51	
14	6529824,83	311434,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,25	15,34
15	6529816,28	311431,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,02	
16	6529816,55	311427,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
17	6529822,27	311427,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,73	
18	6529831,42	311421,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,85	9,09
19	6529837,72	311402,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,87	
20	6529836,3	311402,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
21	6529842,8	311382,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,58	
22	6529843,73	311383,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,98	
23	6529839,48	311345,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,61	
24	6529837,27	311341	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26	7,64
25	6529764,42	311333,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	73,27	1 173,84

Grunnkart



Adresse: Valldalveien 59, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/2025/0/0

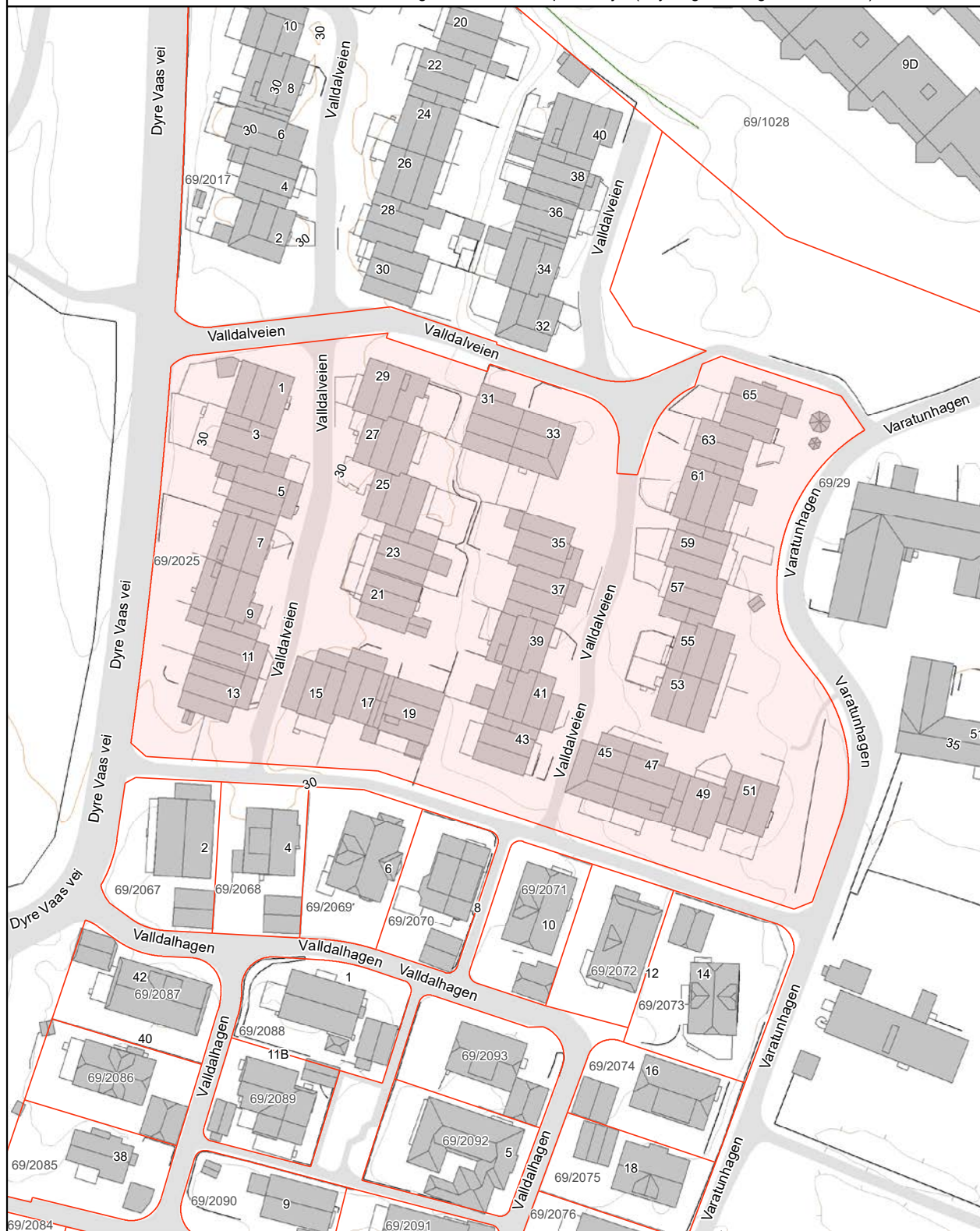
Dato: 2026-05-12

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Grunnkart



Adresse: Valldalveien 59, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/2025/0/0

Dato: 2026-05-12

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

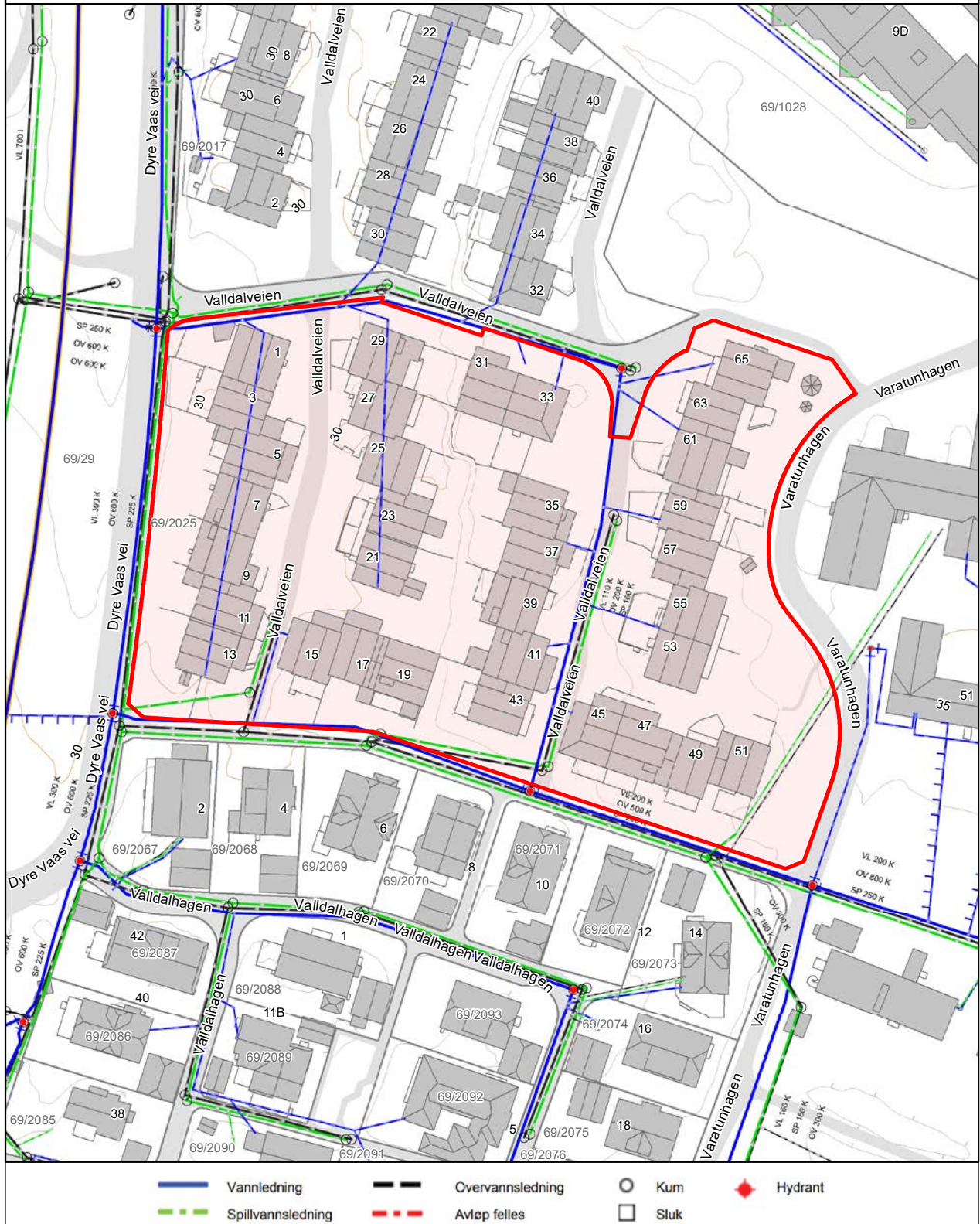


Vann- og avløpskart



Adresse: Valldalveien 59, 4317 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2025/0/0
Dato: 2026-05-12
Målestokk: 1:1,000

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





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	2025	Fnr:	Snr:
Adresse:	Valldalveien 59, 4317 SANDNES				

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei Opplysninger om avløp er separert mangler

Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	69	Bruksnr	2025	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner	Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	11150.33 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	11150.33 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	11149.15 kvm
Omravn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	1.19 kvm
Omravn	
Kparealformal	Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	85308-02
Navn	Bebyggelsesplan for Felt B2, Varatun
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/19/1986 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_85308-02.pdf , Gjeldende bestemmelser_85108.pdf
Delarealer	
Areal	0.06 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Id	2011115
Navn	Detaljregulering for barnehage på del av gnr. 69, bnr. 29, Varatun gård
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/19/2015 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2011115.pdf
Delarealer	
Areal	8.17 kvm
Hensynsonenavn	H140_04
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	1.85 kvm
Hensynsonenavn	H140_04
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	1.85 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	3.13 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg
Areal	8.18 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	2.66 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2010 - Veg
Id	85108

Navn	Reguleringsplan for deler av Varatun, endret og utvidet plan	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10/08/1985 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_85108.pdf	
Delarealer	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Id	85308	
Navn	Bebyggelsesplan for felt B1, Valldal, Varatun	
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/19/1985 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_85308.pdf , Gjeldende bestemmelser_85108.pdf	
Delarealer	Areal	74.4 kvm
	Feltnavn	
	Regform	730 - Felles parkeringsplass
	Areal	59.86 kvm
	Feltnavn	
	Regform	750 - Felles lekeareal
	Areal	60.89 kvm
	Feltnavn	
	Regform	750 - Felles lekeareal
	Areal	60.87 kvm
	Feltnavn	
	Regform	750 - Felles lekeareal
	Areal	65.24 kvm
	Feltnavn	
	Regform	750 - Felles lekeareal
	Areal	71.82 kvm
	Feltnavn	
	Regform	780 - Felles grøntareal
	Areal	75.09 kvm
	Feltnavn	
	Regform	780 - Felles grøntareal
	Areal	12.68 kvm
	Feltnavn	
	Regform	720 - Felles gangareal
	Areal	907.37 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger

Areal	219.49 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	0.43 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	53.93 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	1793.22 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	160.46 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	188.97 kvm
Feltnavn	Parkering/oppstillin
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	499.13 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	579.48 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	4.38 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	3587.19 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	2012.86 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	646.48 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	0.2 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202413
Navn	Detaljregulering for Sandnes idrettspark - gnr 70 bnr 39, m.fl.
Plantype	35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser

Areal

Id 202402

Navn Detaljregulering for sykkelvei langs Dyre Vaas vei

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 2 - Planforslag

Ikrafttredelse

Bestemmelser

Areal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202413

Navn Detaljregulering for Sandnes idrettspark - gnr 70 bnr 39, m.fl.

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser

Areal

Id 202402

Navn Detaljregulering for sykkelvei langs Dyre Vaas vei

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 2 - Planforslag

Ikrafttredelse

Bestemmelser

Areal

Kommuneplan

Adresse: Valldalveien 59, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/2025/0/0

Dato: 2026-05-12

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

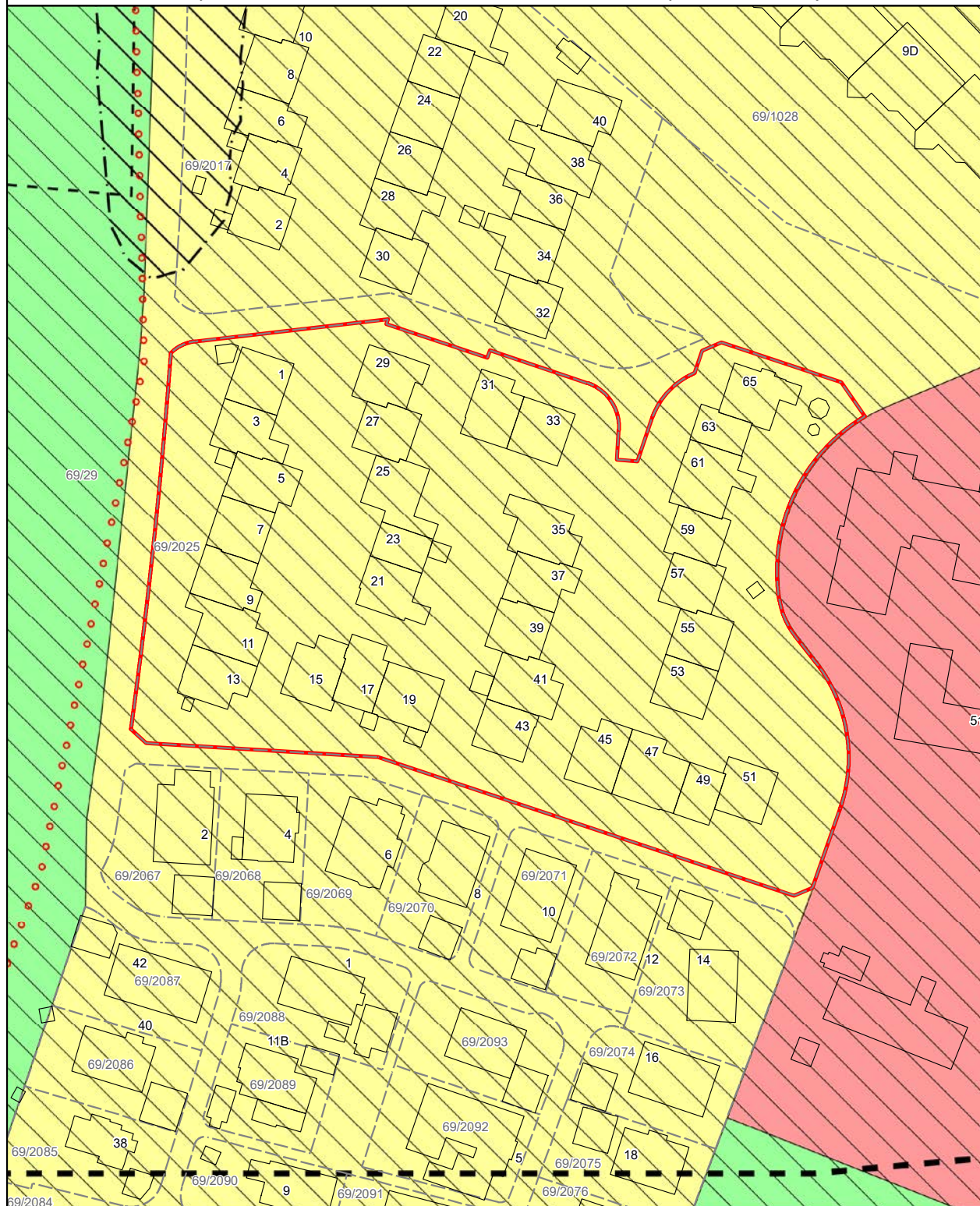
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Valldalveien 59, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/2025/0/0

Dato: 2026-05-12

Målestokk: 1:1,000

Planident: 85308,2011115

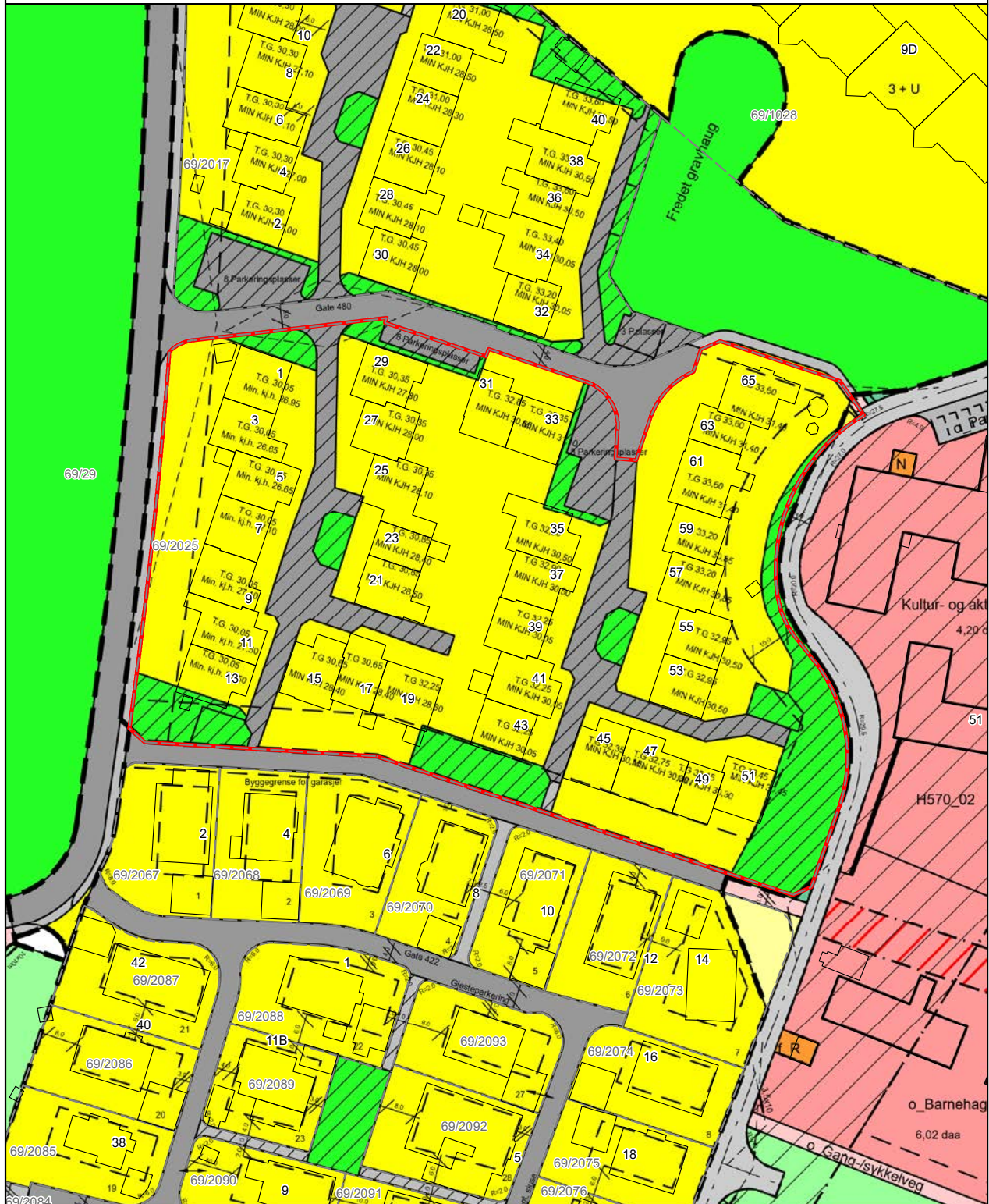
Ikrafttredelsesdato: 19.6.1985,19.5.2015



SANDNES
KOMMUNE



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



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Valldalveien 59, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/2025/0/0

Dato: 2026-05-12

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202402,202413

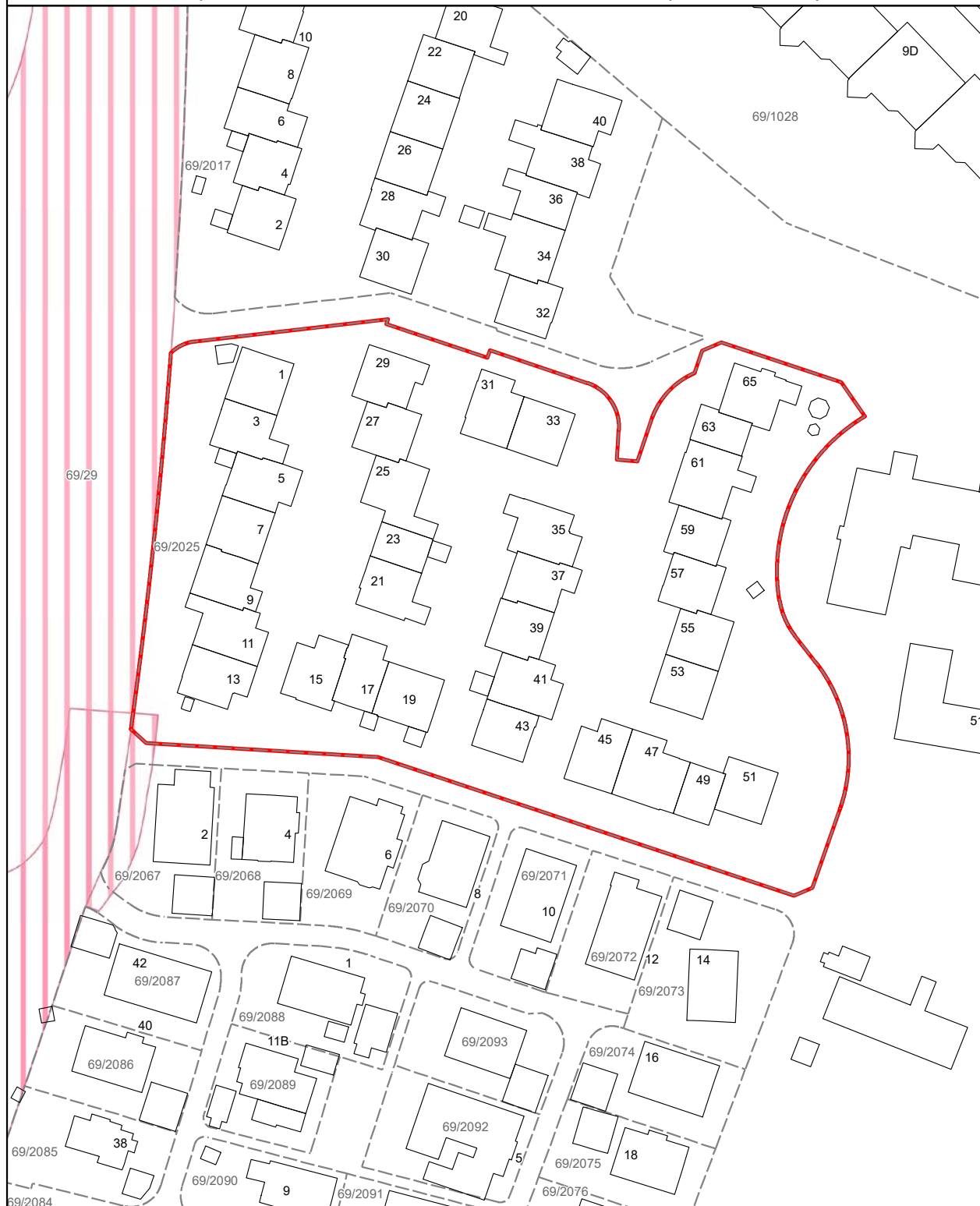
Ikrafttredelsesdato:



SANDNES
KOMMUNE



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



Vedtekter

for

Valldal Borettslag org. nr. 957 345 174

tilknyttet

Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 31.03.2004
og endret på generalforsamling 15.03.2006
Sist endret på generalforsamling 21.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ytterdører, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Avgrensningen av andelseiers vedlikeholdsplikt for opprinnelig boenhet er gjeldende fra utsiden av grunnmur, dog gjelder ikke dette punkt dersom det oppstrå konstruksjonsmessige skader på bærende konstruksjoner som ikke skyldes brudd på andelseiers vedlikeholdsplikter og vifen.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig rørsystem, kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense utvendige/innvendige sluk, takrenner o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Andelseier har plikt til å melde skriftlig om hendelser i dette punkt til borettslaget.

(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 skriftlig melding til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1)

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til boreftslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til boreftslovene

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

340 Valldal Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		4 960 188	4 960 188	4 960 225
Tillegg felleskostnader		34 560	20 900	34 560
Sum inntekter		4 994 748	4 981 088	4 994 785
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	142 625	165 445	150 612
Forretningsførerhonorar		129 409	123 012	135 492
Tilleggstjenester forretningsfører		8 905	35 986	11 400
Revisjonshonorar	2	17 900	11 038	10 500
Vaktmestertjenester		15 653	22 933	24 600
Drift og vedlikehold	3	341 784	297 578	375 600
TV og/eller internett		266 484	253 764	272 844
Renovering	4	0	3 694 383	0
Forsikringer		446 211	393 722	504 170
Kommunale avgifter		722 578	717 162	831 000
Kontingent Boligbyggelag		18 550	15 900	18 550
Administrasjonskostnader		27 802	25 909	21 800
Sum kostnader		2 137 901	5 756 831	2 356 568
Driftsresultat		2 856 847	-775 743	2 638 217
Finansielle poster				
Renteinntekter		109 721	117 239	80 000
Rentekostnader		964 966	936 271	919 073
Netto finanskostnader		855 244	819 032	839 073
Resultat	5	2 001 602	-1 594 775	1 799 144

Nabolagsprofil

Valldalveien 59 - Nabolaget Varatun - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Dyre Vaas vei Linje 2, X40	4 min 0.3 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	7 min 2.8 km
Stavanger Sola	15 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 12.7 km

Skoler

Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	12 min 1 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

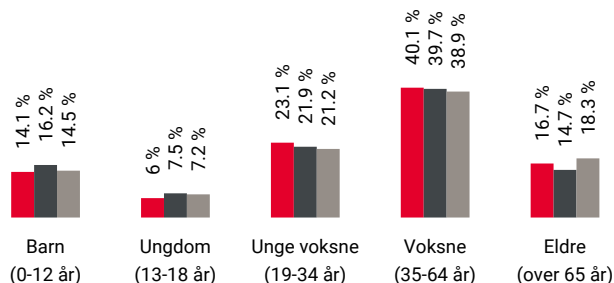
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varatun	1 617	870
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Varatun bhg. - Varatunhagen (0-5 år) 84 barn	2 min 0.1 km
Varatun barnehage (0-6 år) 108 barn	6 min 0.5 km
Håholen barnehage (0-5 år) 52 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Varatun	6 min
Coop Extra Smeaheia	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 85/100



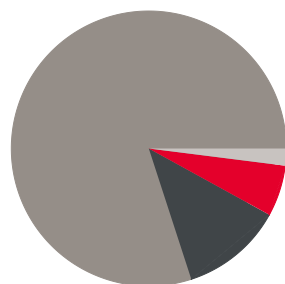
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

Varatun	2 min
Ballspill	0.1 km
Actionball	4 min
Fotball, sandvolleyball, squash	0.3 km
InterPadel Sandnes	4 min
SATS Trim Towers	12 min

Boligmasse



- 6% enebolig
- 12% rekkehus
- 80% blokk
- 2% annet

«Det er sentralt. man kan gå til sentrum, Kvadrat, Stadion God fjordutsikt.»

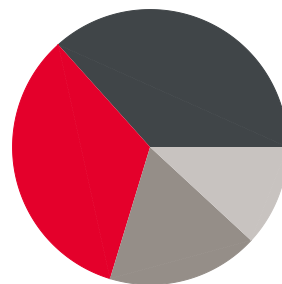
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Kvadrat	17 min
Vitusapotek Lura	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

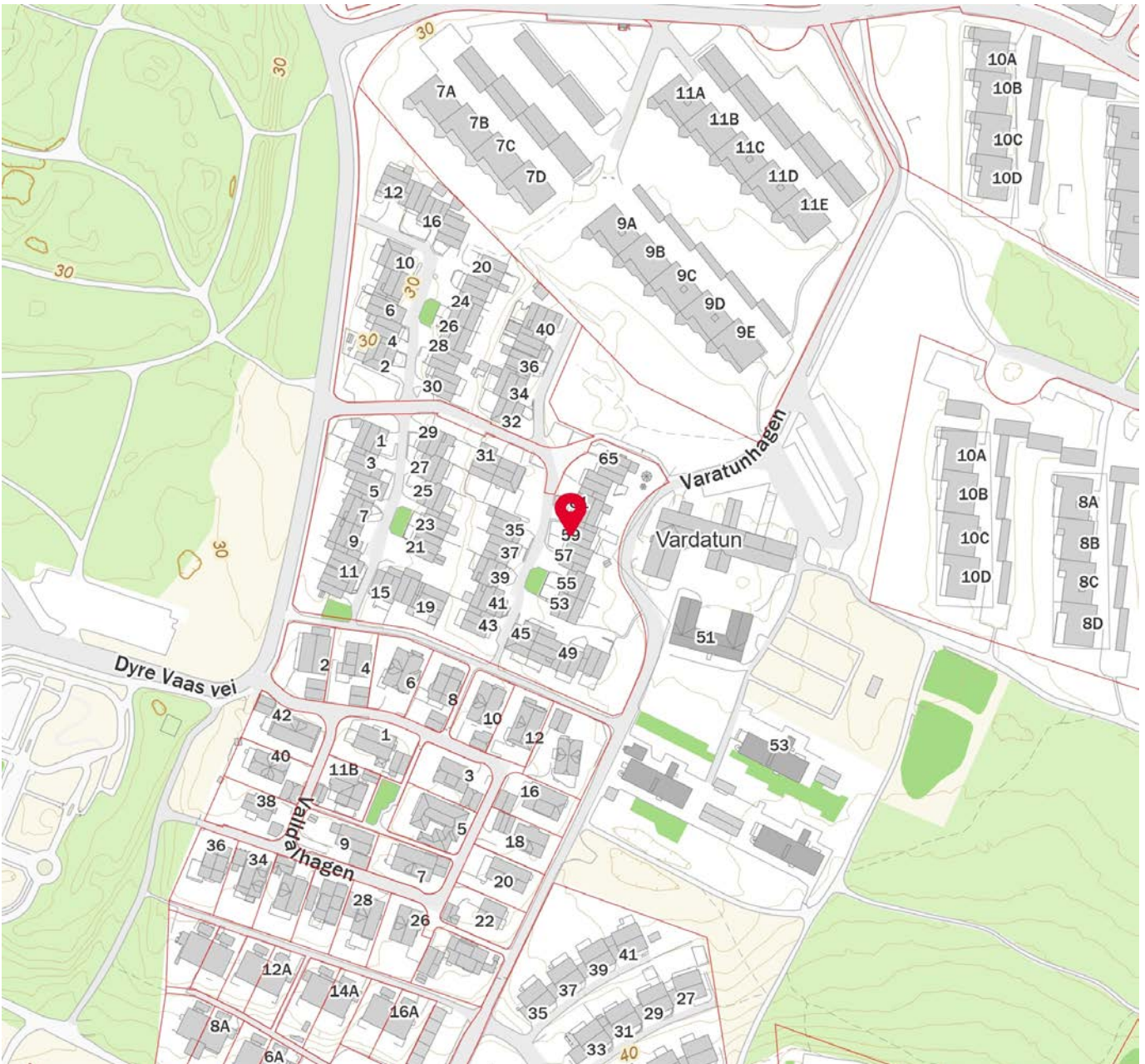
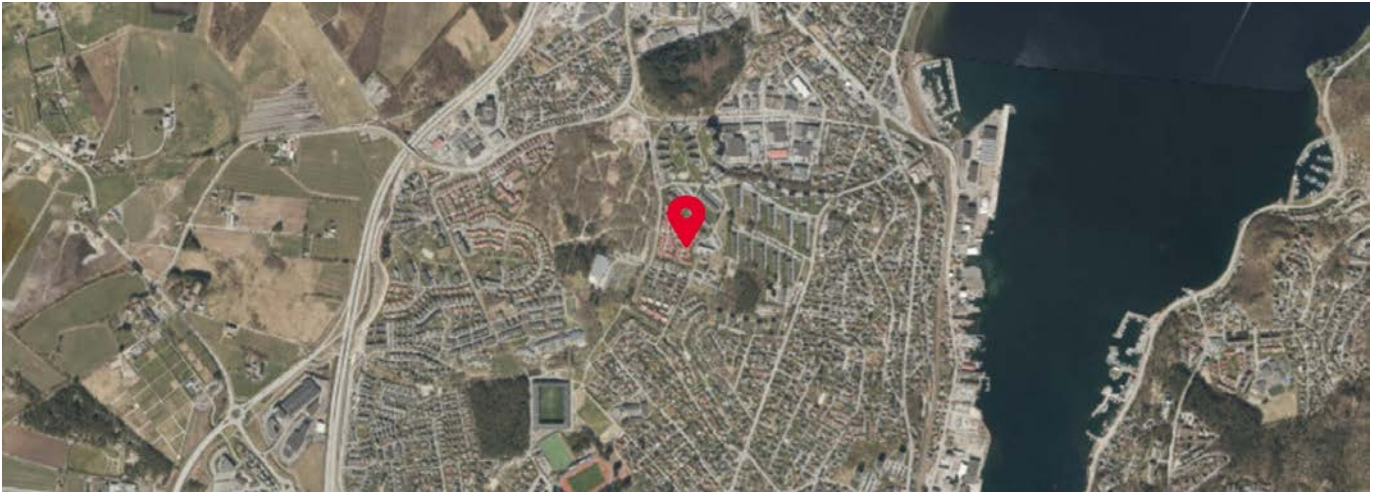



0% 54%

- Varatun
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Valldalveien 59
4317 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Walde

Oppdragsnummer:

Telefon: 936 86 383
E-post: thomas.walde@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 viderefordlet 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