

aktiv.



Snipeveien 3B, 4318 SANDNES

**Brl. leilighet i attraktivt og
sentralt område**

Balkong - hage - garasje

Meget gode solforhold



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762
E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 Sandnes.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 137 069,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 896 632,-
Felleskostn.: Kr 4 364,-
Selger: Anja Grindheim

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 64/69 kvm
Tomtstr.: 24457.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 16
Andelsnr.: 19
Oppdragsnr.: 1405250041

Barnevennlig og rolig boligfelt på Sandved!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Snipeveien 3B for salg.

- Romslig balkong med gode solforhold.
- Leiligheten disponerer hageareal på sørsiden av bygget (se vedlagt kart i salgsoppgaven).
- Stor stue med god plass til sofa og spisebord.
- Kjøkkenet med god skap- og benk plass. Kjøkkenet ligger skjermet fra stuen.
- I tillegg til hovedsoverommet er det et ekstra soverom (ikke godkjent).
- Bad med fliser på gulv og vegger.
- God lagringsplass på loft og i utvendig bod.
- Bygget ble oppusset utvendig i 2018 med ny kledning, isolering, ytterdører, vinduer og terrasser.
- Parkering i garasje.
- Flott beliggenhet med kort avstand til butikker, E39, sykkelstamveien mm.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Egenerklæring	27
Tilstandsrapport	32
Nabolagsprofil	87
Forbrukerinformasjon	94
Budskjema	95

Velkommen til Snipeveien 3B!

Innhold:

Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod.

Stor stue med god plass til sofa og spisebord





Solrik vestvendt balkong





Kjøkkenet

Kjøkkenet ligger skjermet fra stuen.
Køkkenet med god skap- og benk plass.
Takhøye overskap sikrer god plassutnyttelse.







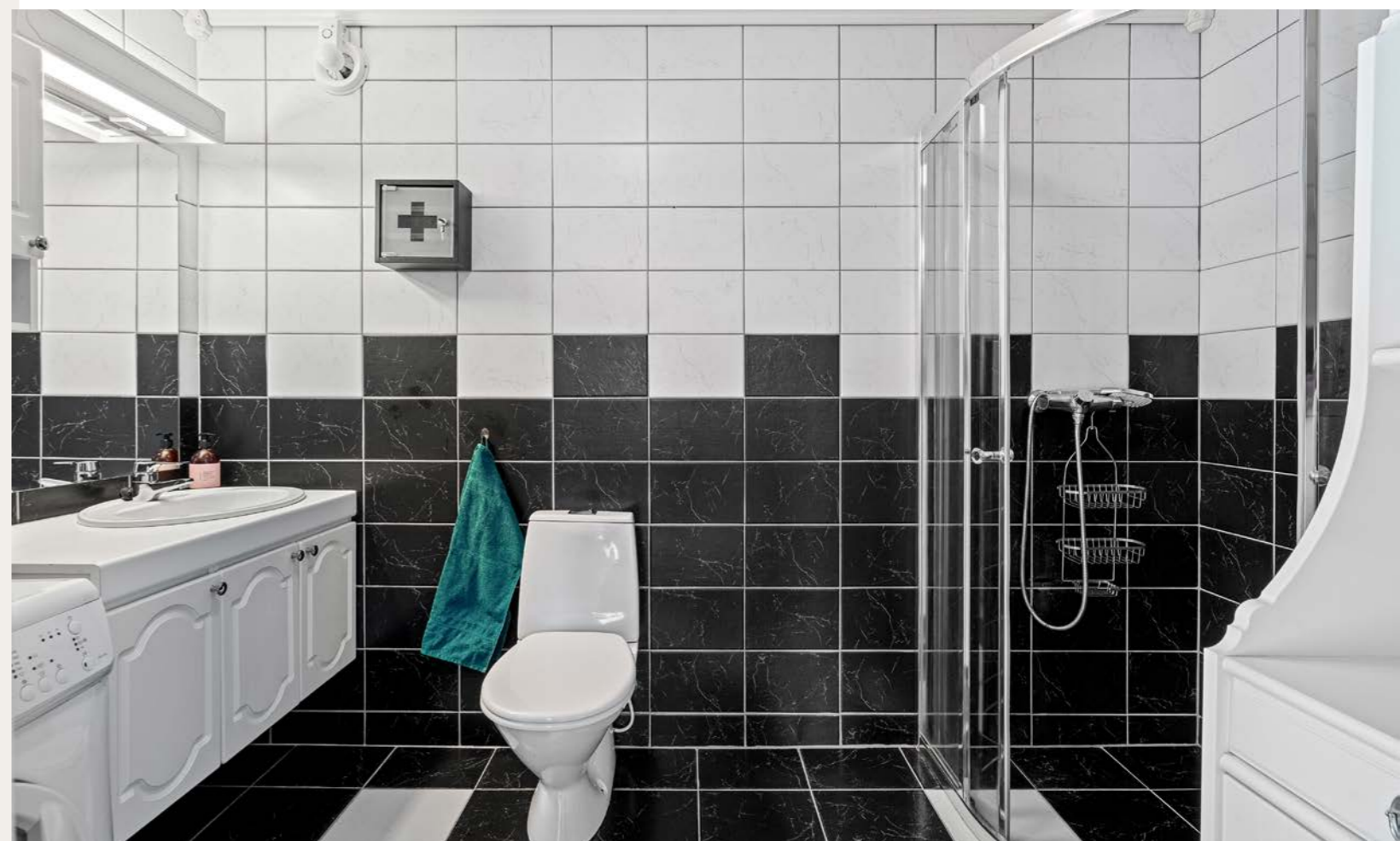
Romslig soverom med stor garderobe.
Soverom 2 (ikke godkjent).



Helfiset bad

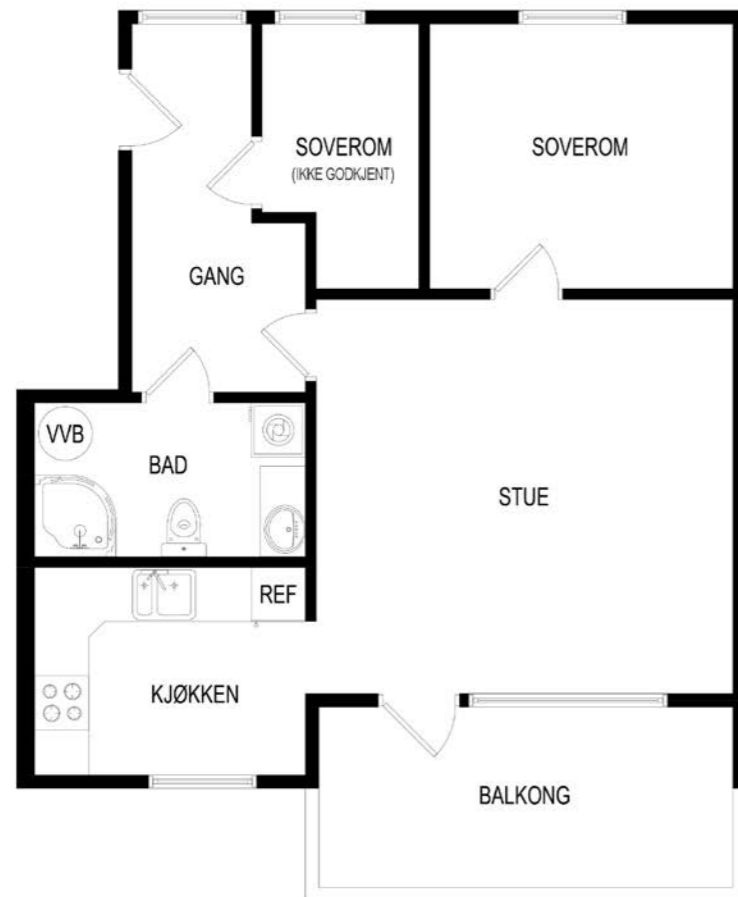
Rommet er innredet med baderomsseksjon, toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.

Varme i gulv.



Plantegning

2. etasje



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

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Inngangsparti!
Parkering i garasje.
- God lagringsplass på loft og i utvendig bod.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 64 m² Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

24457.6 m²

Beliggenhet

Ettertraktet beliggenhet i et barnevennlig boligfelt på Sandved. Rolige omgivelser i blindvei. Skjermet hage og flotte solforhold.

Rolig nabolag bestående av eneboliger og rekkehus/vertikaldelte boliger og leiligheter. I få minutters gangavstand fra boligen har man alle tenkelige tilbud, med blant annet: Sandved barnehage, Sandvedhaugen barnehage, Sandved skole, Skeiene ungdomsskole, Sandneshallen, idrettsanlegg, Gand kirke, Helgø/Meny, Joker Sandved m.m.

Gode bussforbindelser fra Heigreveien og Asheimveien, samt at man har kort forbindelse til RV44, E39 og sykkelstamvei som går i mellom Sandnes og Stavanger.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Oppsummering: Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, dette øker varmetapet, og kan føre til kondensering ved bruksendring. Uisolert rør/kloakkluftning på loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring. Stedvis manglende isolasjon, samt mangelfull vindtetting av isolasjon, dette minsker isolasjonsevnen og kondensering vil kunne oppstå, da særlig ved bruksendring av leilighet. Misfarging i himling i entre, ingen utslag på fukt. Vannmerker i sutak omliggende takhatter, oppstår trolig ved nedbør og vind fra spesiell retning. Ingen registrert følgeskade i underliggende boligdel. Stedvis synlig bom av spiker i sutak omliggende takstol, ingen registrert fukt eller

lekkasje på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak: Montere isolert loftsluke m/ pakninger. Isolere rør på loft. Vindtette isolasjon, isolasjon i bjelkelag.

Nærmere kontroll/utbedring av tetthett mellom takteking/takhatter, dette ansvaret faller trolig borettslaget.

Kjøkken:

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og svart laminert benkeplate.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad:

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

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin

-Riss i fuge i innvendig hjørne over benk.

Anbefalte tiltak overflater og innredning: Forsegle/impregnere skadet laminering. Justere enkelte fronter og håndtak.

Avløpsrør:

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

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger:

Oppsummering: Vannrør med varierende alder.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberør, ingen registret lekkasje.

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak: Funksjonsteste stoppekran. Det ble ikke videre registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger anbefales skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk:

Oppsummering: Elektriske anlegget med varierende alder, skrusikringer og automatsikringer. El-kontroll utført i 2022, registrerte anmerkning utbedret. Dokumentasjon fremvist. Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Ventilasjon:

Oppsummering: Leilighet er hovedsakelig ventilert via vindusventiler, med mekanisk avtrekk i våtrom. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring, ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen. Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i leiligheten. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad/vaskerom:

Oppsummering av overflater: Flislagte overflater, normal stand. Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett membran er ikke synlig i dørterskel. Ved manglende oppbrett vil våtrom ikke tilfredsstillende funksjons, anbefaler nærmere kontroll.

(Membran synlig ført under klemring i sluk)

-Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

Anbefalte tiltak overflater: Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett membran i dørterkel/sokkel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Nærmere kontroll av tilslutning membran i sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke montert dusjstang i dusj. Løs spyleknapp tilknyttet toalett. Begynnende svelling i nedre del av sideplate og fronter tilknyttet innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Utbedre spyleknapp til toalett. Skifte innredning på sikt.

Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox Flex M.

Parkering

Parkering i garasje.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP562437

Diverse

Lamper på kjøkken og soverom medfølger ikke i handelen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 750 000

Formuesverdi primær

Kr 653 123

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 612 491

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, Altibox Flex M (tv/internett), bygningsforsikring, forretningsførsel og drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4364

Andel Fellesgjeld

Kr 137 069

Fellesgjeld pr. dato

18.02.2025

Andel fellesformue

Kr 24 685

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-02-26T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skeiene Vest Borettslag

Organisasjonsnummer

946650161

Andelsnummer

19

Om borettslaget

- Borettslaget består av 62 andeler.

- En del av boligene har påbygg som de betaler et fast beløp for per påbygd kvm. Beløpet fastsettes av styret i forbindelse med budsjettering.

- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

- Se pkt. 4-1 (6-12) i vedtektene ang. retningslinjer og søkeprosess for mindre bygningsmessige tiltak på andelen. 5-1 (8-9) i vedtektene for vedlikeholdsansvar for tilbygg/tiltak.

- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke.

Kontakt selger for mer informasjon.

- Avtale for brøyting og strøing.

- Fasaderenovering utført 2016-2017.

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

- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med.

- For mer informasjon om borettslaget:

skeienevest.borettslag.net

overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 96887192984, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 18.02.2025: 10 451 499

Andel av saldo: 137 070

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

Sikringsordning fellesgjeld

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. 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.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget.

Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal

godkjennes av borettslagets styre for at ervervet

skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes

uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på

overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget

som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som

ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på

overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta

eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom

kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig

begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er

det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper

må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan

bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle

borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil

kunne påløpe et innmeldingsgebyr til

boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene

krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før

godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret

faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i

salgsoppgraden.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 16 i Sandnes

kommune.Andelsnr. 19 i Skeiene Vest Borettslag

med orgnr. 946650161

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

946650161/19:

18.02.2025 - Dokumentnr: 190536 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 09.06.1975.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det minste

soverommet er betegnet som to boder på godkjente

tegninger. Rommet er således ikke godkjent som

rom for varig opphold. 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

09.06.1975.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål iflg. følgende planer: Bebyggelsesplan

for feltene G, I, K - Brueland og Folkvord, PlanID

77114, vedtatt 15.08.1977. Endret regulering av

arealet nord for krysset Juvelveien - Asheimveien,

PlanID 86101, vedtatt: 16.02.1988. Reguleringsplan

for Skeiene Vest, PlanID 7108, vedtatt: 02.05.1974.

Iflg kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger

eiendommen i hensynssone H190_1.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3

år, dersom andelseier selv eller person nevnt i

Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd

eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G

(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker

borettslagets krav på felleskostnader samt andre

krav borettslaget måtte få mot andelseieren.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/

gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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

Etter avtale med selger. Snarlig overtakelse er mulig.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

137 069 (Andel av fellesgjeld)

2 887 069 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 896 632 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 904 532 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 907 332 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/Ansvarlig megler

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes
, Rådhusgata 3
4306 Sandnes, Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

06.03.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405250041	
Selger 1 navn	
Anja Grindheim	
Gateadresse	
Snipeveien 3B	
Poststed	Postnr
SANDNES	4318
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	04
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AG

1

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1405250041

Document reference: 1405250041

Tilleggskommentar

Hadde en leksje fra fryseboks på kjøkkenet. Dette var ca år 2022. Meldte skaden til Bate , fikk Recover firma inn gjennom Bate og dens forsiringselskap . Hele prosessen gikk gjennom dem fra takst til ferdig fikset . Ble skader på gulv,vegg bak kjøleskap . Fikk nytt gulv kjøkken / stue som henger sammen . Det ble også skiftet gulv og dørlister av dette firmaet i samme anledning .

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anja Grindheim	a7686646a49dea0d69288 75784c7978ab5687ab3	06.03.2025 08:35:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250041

Document reference: 1405250041

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

Snipeveien 3 B 4318 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

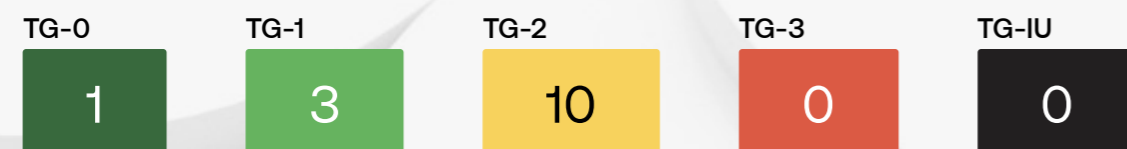
Byggeår: 1975

BRA: 69 m²

BRA-i: 64 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27830>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, dette øker varmetapet, og kan føre til kondensering ved bruksendring.
Uisolert rør/kloakkluftning på loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring.
Stedvis manglende isolasjon, samt mangelfull vindtetting av isolasjon, dette minsker isolasjonsevnen og kondensering vil kunne oppstå, da særlig ved bruksendring av leilighet.
Misfarging i himling i entre, ingen utslag på fukt.
Vannmerker i sutak omliggende takhatter, oppstår trolig ved nedbør og vind fra spesiell retning. Ingen registrert følgeskade i underliggende boligdel.
Stedvis synlig bom av spiker i sutak omliggende takstol, ingen registrert fukt eller lekkasje på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke m/pakninger.
Isolere rør på loft.
Vindtette isolasjon, isolasjon i bjelkelag.
Nærmere kontroll/utbedring av tetthet mellom taktekking/takhatter, dette ansvaret faller trolig borettslaget.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og svart laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Svelling/ujevn skjøt benkeplate, ingen utslag på fukt.
-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin
-Riss i fuge i innvendig hjørne over benk.

Generell info:

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Forsegle/impregnere skadet laminering.
Justere enkelte fronter og håndtak.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Merknad:

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

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

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registret lekkasje.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Funksjonsteste stoppekran.

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, skrusikringer og automatsikringer.

EI-kontroll utført i 2022, registrerte anmerkning utbedret. Dokumentasjon fremvist.

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

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Ventilasjon

Oppsummering

Leilighet er hovedsakelig ventilert via vindusventiler, med mekanisk avtrekk i våtrom.

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

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i leiligheten.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater, normal stand.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Oppbrett membran er ikke synlig i dørterskel. Ved manglende oppbrett vil våtrom ikke tilfredsstillende funksjons, anbefaler nærmere kontroll.

(Membran synlig ført under klemring i sluk)

-Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett membran i dørterskel/sokkel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

Membran er ikke synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Nærmere kontroll av tilslutning membran i sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke montert dusjstang i dusj.

Løs spyleknapp tilknyttet toalett.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate og fronter tilknyttet innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedre spyleknapp til toalett.

Skifte innredning på sikt.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk ventilering av rommet bør etableres.

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

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.2.2025

Rapportdato
6.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Skeiene Vest Borettslag

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Andelseier: Anja Grindheim

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Boligen ble fullt rehabilitert med kledding, isolasjon, byttet alle vinduer og terrasse dør, samt bod med vinduer og dør i 2018. Borettslaget stod for rehabiliteringen. Bate"

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Snipeveien 3 B, 4318 Sandnes

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	40	Bruksnr:	16	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	19	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1975 - iht. eiendomsverdi					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

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

Leiligheten generelt fremstår i god stand iht. alder, innvendig noe oppgradert i senere tid.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	69	64	5	0	8
Totalt m²	69	64	5	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	64	64	0	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	64	64	0		

Kommentar til arealberegning

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

Balkong - 8 m2 - TBA

Utvendig bod. - 4,60 m2

Garasje i rekke - 13 m2

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører synes skiftet i 2017. Sylinder til balkongdør skiftet 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører i normal stand med hensyn til alder. Merknad: -Ytterdør entre henger og tar i karm, behov for en mindre justering. -Påregnelig med mindre justering av vindu på stort soverom og kjøkken. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.	

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, dette øker varmetapet, og kan føre til kondensering ved bruksendring.
Uisolert rør/kloakkluftning på loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring.
Stedvis manglende isolasjon, samt mangelfull vindtetting av isolasjon, dette minsker isolasjonsevnen og kondensering vil kunne oppstå, da særlig ved bruksendring av leilighet.
Misfarging i himling i entre, ingen utslag på fukt.
Vannmerker i sutak omliggende takhatter, oppstår trolig ved nedbør og vind fra spesiell retning.
Ingen registrert følgeskade i underliggende boligdel.
Stedvis synlig bom av spiker i sutak omliggende takstol, ingen registrert fukt eller lekkasje på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere isolert loftsluke m/pakninger.
Isolere rør på loft.
Vindtette isolasjon, isolasjon i bjelkelag.
Nærmere kontroll/utbedring av tetthet mellom takteking/takhatter, dette ansvaret faller trolig borettslaget.

6.3 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og svart laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Svelling/ujevn skjøt benkeplate, ingen utslag på fukt.
- Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin
- Riss i fuge i innvendig hjørne over benk.

Generell info:

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Forsegle/impregnere skadet laminering.
Justere enkelte fronter og håndtak.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Lys ikke i funksjon på befaringsdagen.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre brannslukningsapparat.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør med antatt varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Merknad: -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg vil være borettslaget sitt ansvar.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør med varierende alder. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Funksjonsteste stoppekran. Det ble ikke videre registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger anbefales skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Ja

Oppsummering av elektrisk TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder, skrusikringer og automatsikringer. El-kontroll utført i 2022, registrerte anmerking utbedret. Dokumentasjon fremvist. Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.8 Varmtvannsbereeder



Plassering bereder	
Bad/vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereeder

TG-0

Berederen skiftet mars 2025, arbeid utført av Rørlegger Torgeresen as. Dokumentasjon fremlagt. -Bereeder er ikke fast tilkoblet, ingen registrert brunsvidd støpsel eller stikkontakt. Anbefaler fast tilkobling for å tilfredsstille dagens krav.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v bereedere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for bereedere er 10 til 25 år.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

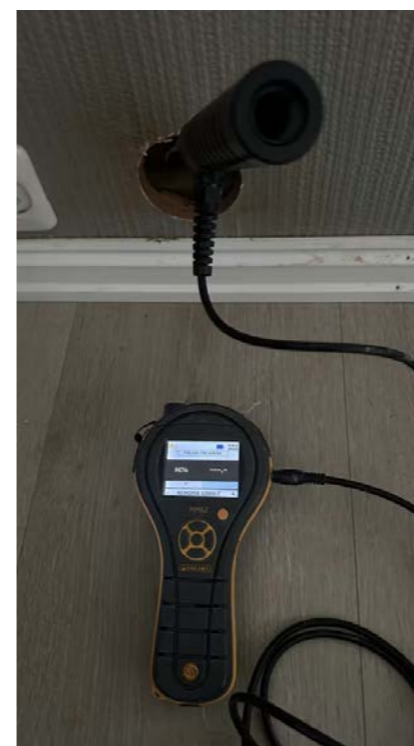
Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leilighet er hovedsakelig ventilert via vindusventiler, med mekanisk avtrekk i våtrom. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring, ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen. Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i leiligheten. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.10 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og bereder.
Naturlig avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 3 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.
Ca 65-70 mm sokkel i dør, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilgjengelig tilstøtende rom.



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater TG-2

Flislagte overflater, normal stand.
Merknader:
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Oppbrett membran er ikke synlig i dørterskel. Ved manglende oppbrett vil våtrom ikke tilfredsstillende funksjons, anbefaler nærmere kontroll.
(Membran synlig ført under klemring i sluk)
-Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett membran i dørterkel/sokkel.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og bereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
--------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke montert dusjstang i dusj.
Løs spyleknapp tilknyttet toalett.
Begynnende svelling i nedre del av sideplate og fronter tilknyttet innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedre spyleknapp til toalett.
Skifte innredning på sikt.

Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-1

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

Beskrivelse

Toppdekker og overflater med varierende alder.
-Stedvis noe mindre bruksmerker og spenninger i toppdekker, enkelte steder noe ujevn tapet i innvendige hjørner.
-Noe ujevn tapet i innvendige hjørner.
-Mindre riss registrert i pappet tak på stort soverom, påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.
-Gjenstående sillikoner/terskelist foran enkelte dører.
-Misfarging i himling i entre, ingen utslag på fukt.
(Lekkasje fra fryseboks på kjøkken i 2022. Skadet ble meldt inn til Bate, og utbedret i regi av Recover nordic.
Følgeskade i vegg bak kjøkken, nytt gulv i stue/kjøkken samt gulv og dørister ble skiftet i den forbindelse. Skaderapport og protokoll fremvist på befaringsdagen.
For nærmere informasjon konferer med eier, eller gjennomgå skaderapport.)

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

Enkel nivellering 2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på total planhet på gulv på stort soverom.
Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet gulv i stue.

6.12 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse, dørblad synes skiftet i senere tid.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
-Dør til stort soverom henger og behøver en mindre justering.

6.13 Øvrig: Balkong

Beskrivelse

Terrasse m/rekkverk oppgradert i senere tid.
Balkong tekket med sarnafil, synlig oppbrett ved balkongdør.
Målt fall på gulv ved dør til gulv ved slukrenne.
Normal slitasje i overflate terrasse plattning, stedvis noe tørke sprekker og avskalling i overflater.
Åpning mellom enkelte liggende rekkverksbord er over 20 mm, og gir muligheter for klatring.

Påregnelig med rengjøring og overflatebehandling.
For å lukke avviket må avstand på rekkverks bord justeres.

Eier opplyser at balkong er underlagt borettslagets ansvarsområde.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, plattning

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

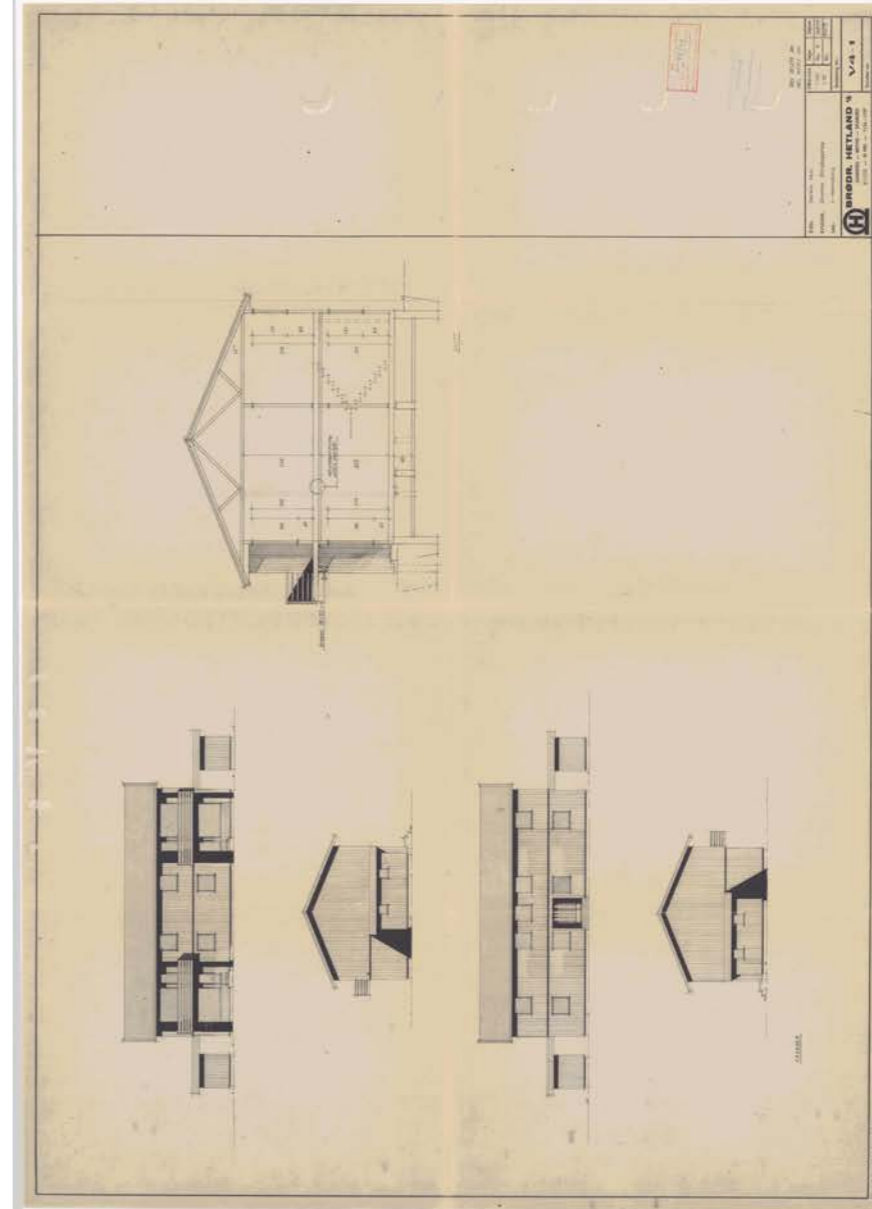
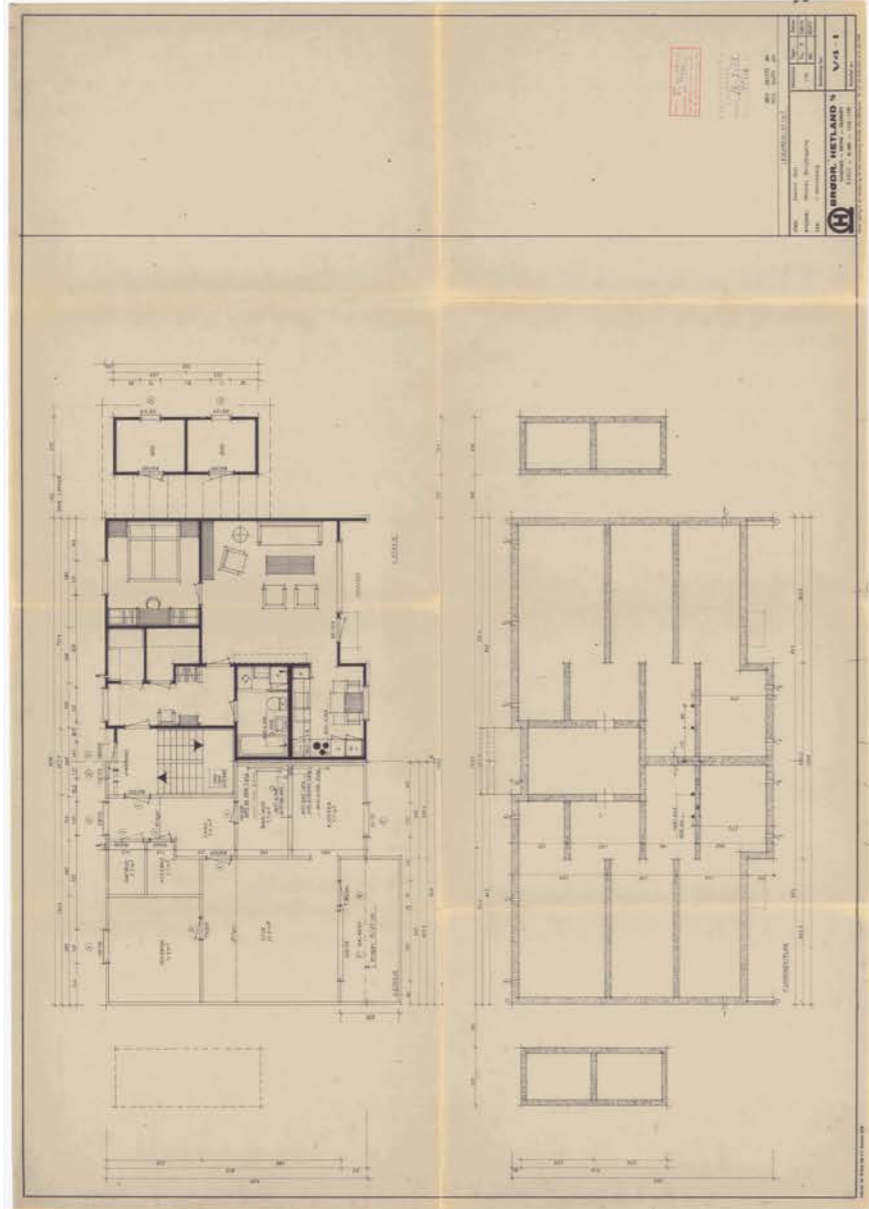
Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Sandnes kommune
Bygningssjefen
EE/bh.
ark.40/16.

Sandnes Boligbyggelag,
Vågsgt. 36-38,

4300 Sandnes.

BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende: J. Lerstøl
Byggemelder: Brødr. Hetland A/S
Bygningens art: Firemannsbolig
Konstruksjon: Bindingsverk
Oljetank:

Gnr....40.....
Bnr....16.....
Matr. nr.14.....
.....
Sak nr. 411/74....

I henhold til besiktigelse den 5.6.75
latelse i Deres bolig.

meddeles brukstil-

Følgende arbeider gjenstår:

- Utvendig: 1. Rekkverk på inngangstrappen.
2. Stige til boligen.

Sandnes, den 9. juni 1975.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Ernst Evensen
bygningssjef

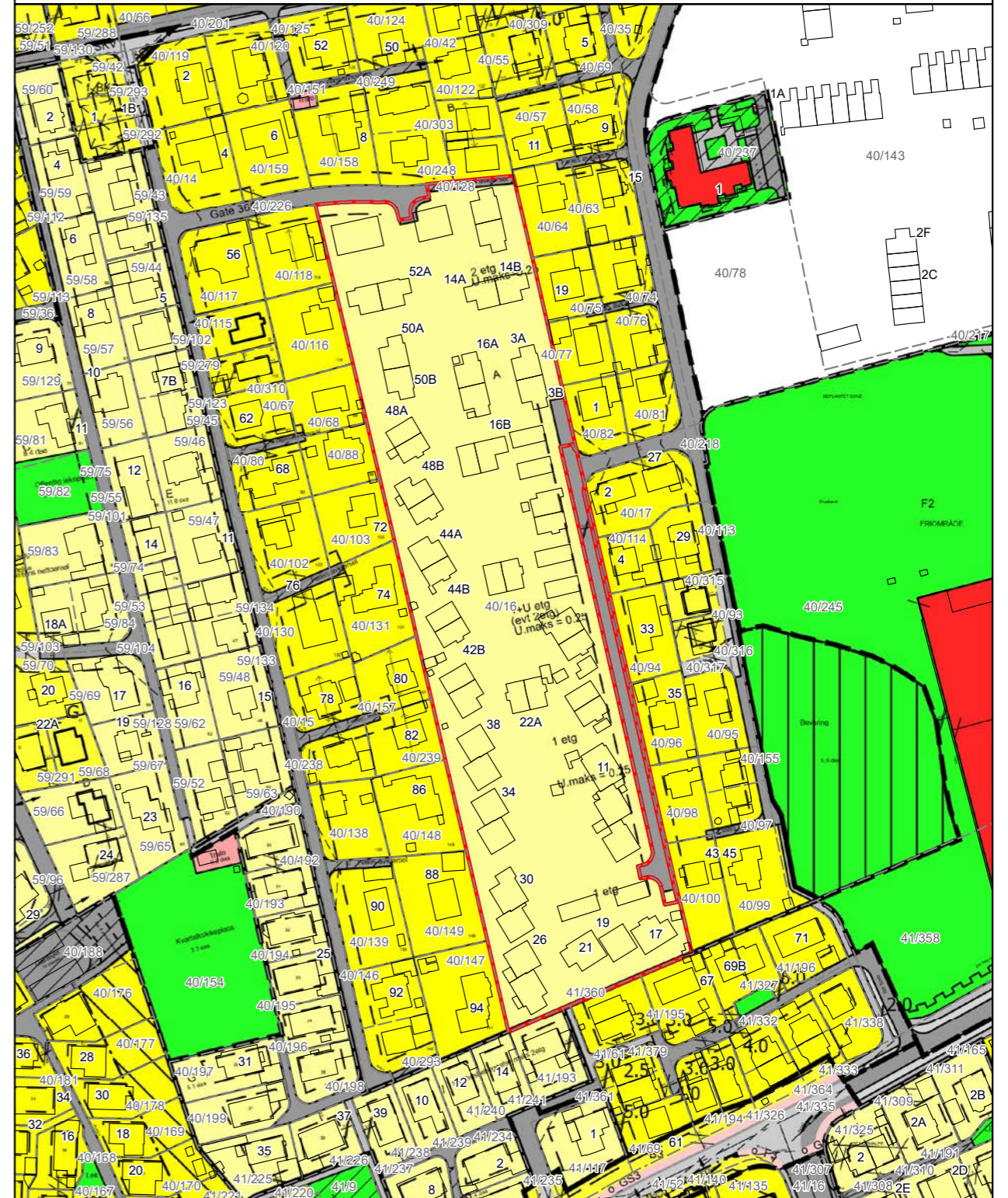
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Snipeveien 3B, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 40/16/0/0
Dato: 2025-02-17
Målestokk: 1:2,000

Planident: 7108
Ikrafttredelsesdato: 2.5.1974



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



Kommuneplan

Adresse: Snipeveien 3B, 4318 SANDNES

Gnr/Bnr: 40/16/0/0

Dato: 2025-02-17

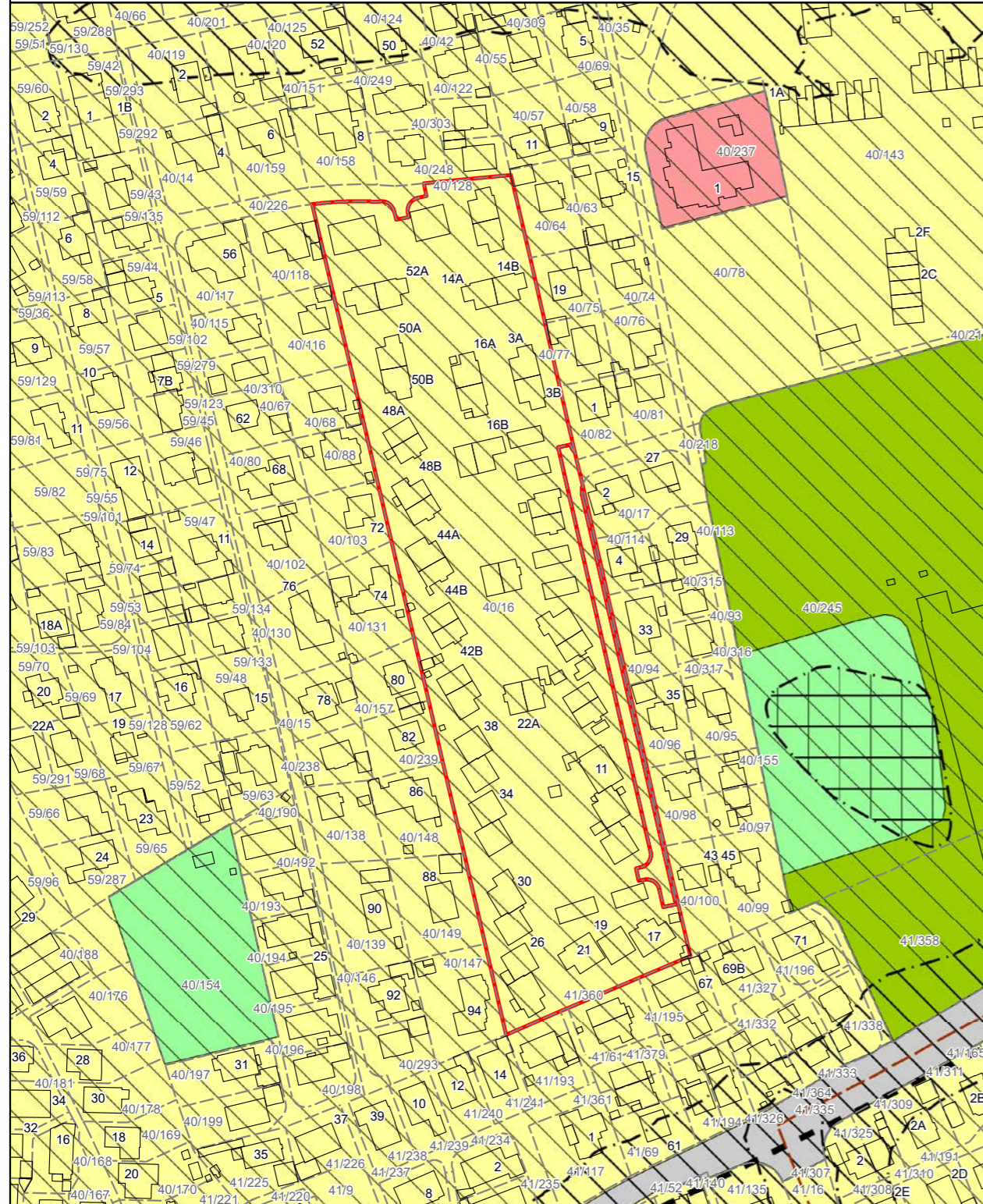
Målestokk: 1:2,000

Planident: 202005

Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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



Vedtekter

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

tilknyttet Bate Boligbyggelag

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

Revisjonshistorikk:

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Bygningsmessige tiltak som oppsetting av tilbygg eller andre eksteriørmessige endringer av boligene utover opprinnelig standard, samt oppsetting gjerder, levegger, plattinger, terrasser, hagestue/utebod, tak over uteplass og overbygg kan ikke gjøres uten Styrets skriftlige tillatelse. Vær oppmerksom på at vedtektenes § 8-3 setter visse begrensninger for større tiltak.
 - For utebod/hagestue vil godkjente skisser og beskrivelser for uteboden i Snipeveien 7B være retningsgivende. For tak over uteplass vil skisser og beskrivelse for tak i Svaneveien 42B være retningsgivende. Begge tiltakene ble vedtatt på generalforsamling i 2018.
- (7) Andelseieren er selv ansvarlig for at tiltak utføres ihht lover og forskrifter. Når et tiltak krever melding til eller godkjenning av offentlig myndighet skal andelseieren selv sende melding eller søknad om tiltaket og innhente nødvendige offentlige tillatelser. Eventuelle gebyrer betales av andelseieren.
- (8) Andelseier skal sende skriftlig søknad og annen relevant dokumentasjon til Styret før arbeidet igangsettes. Styret kan bestemme at tiltaket krever besiktigelse og etterkontroll av fagmann. Kostnadene i forbindelse med dette betales av andelseieren.
 - Hva som må følge søknaden:
 - Tegninger
 - Skriftlig søknad undertegnet av andelseieren
- (9) Styret kan pålegge fjerning/rivning av tiltak som ikke er godkjent av Styret. Kostnadene i forbindelse med fjerning/rivning betales av andelseieren.
- (10) Søknaden behandles på første, ordinære styremøte hvis alle underlag foreligger. For tiltak av noe omfang kan styret bestemme at uavhengig fagmann skal befare tiltaket før igangsettelse og etter ferdigstilling. Utlegg til befaring betales av andelseieren.
- (11) Oppsetting av markbaserte plattinger. Plattinger skal ikke ligge høyere enn 50 cm over bakken og minimum 4 cm under blekk på utgangsdører. Plattingen skal ikke skrues eller spikres til bygningen, og må ikke monteres slik at terrassedør eller detaljer rundt denne utsettes for skade på grunn av regnsprut eller for liten klaring.
- (12) Gjerder og levegger i Skeiene Vest borettslag skal være iht. lover og regler i Sandnes kommune. Fundamenteres godt og utføres i treverk over bakkeplan.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
 - (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
 - (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Skeiene Vest Borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Mandag 22.04.2024, kl. 19:00

Sandneshallen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Skeiene Vest Borettslag

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Råd fra styret er å legge det på totalt kr 125 000 kr (dette er estimater for totalt 10 møter, inkludert godtgjørelser for møter). For informasjon så er estimatet til styrehonorar basert på fjoråret (styrehonoraret er kun større da flere medlemmer har stilt opp på møtene).

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår å indeksregulere dette til kr 130 000. Styret foretar selv den interne fordelingen iht. protokoll for møte datert den 03.04.24.

5. Valg

Valgkomitèens innstilling er som følgende.

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Henny L. Bjerga ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Mariann Landsnes velges for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Kjetil Drøsdal ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Arild Sivertsen, Svaneveien 18 B og Reidar Aarstad, Svaneveien 24 velges for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Nils Hollund, Tore Moen og Jon Atle Øvstebø velges til valgkomité for 1 år.

5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Reidun Ommundsen foreslås som borettslagets delegerte på Bate sin generalforsamling og Jan Ove Rake som vara.

Fullmakt

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

329 Skeiene Vest Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 405 420	3 095 424	3 745 962
Tillegg felleskostnader		59 646	41 700	58 116
Tilskudd	1	30 000	0	0
Andre driftsinntekter		0	14 880	0
Lading el-bil		15 124	6 892	12 000
Sum Inntekter		3 510 190	3 158 896	3 816 078
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	148 028	136 350	148 028
Avskrivninger	7	29 070	29 832	0
Forretningsfjrrerhonorar		137 316	132 419	143 910
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		11 863	30 425	27 390
Revisjonshonorar	3	11 459	11 111	10 800
Drift og vedlikehold	4	659 259	351 467	899 600
TV og/eller internett		133 758	116 397	133 760
Renovering	5	0	886 900	0
Forsikringer		395 154	359 307	418 700
Kommunale avgifter		683 077	611 078	819 700
Energi/strøm		46 611	36 665	40 000
Kontingent Boligbyggelag		18 600	18 600	18 600
Administrasjonskostnader		38 724	30 745	29 200
Sum kostnader		2 312 918	2 751 296	2 689 688
Driftsresultat		1 197 272	407 600	1 126 390
Finansielle poster				
Renteinntekter		41 394	13 301	30 000
Rentekostnader		520 794	283 849	641 430
Netto finanskostnader		479 399	270 549	611 430
Resultat	6	717 873	137 051	514 960

329 Skeiene Vest Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	650 267	650 267
Bygninger	7	8 928 580	8 928 580
Andre driftsmidler	7	84 788	113 858
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		9 663 635	9 692 705
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 670	7 266
Forskuddsbetalte kostnader		458 835	432 867
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 682 865	1 431 810
Sum omløpsmidler		2 161 370	1 871 943
SUM EIENDELER		11 825 005	11 564 648

Balanse 2023

Side 6 av 17

329 Skeiene Vest Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 200	6 200
Opp tjent egenkapital		-2 624 833	-3 342 706
Sum egenkapital	8	-2 618 633	-3 336 506
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	9	10 808 766	11 196 724
Borettsinnskudd		3 143 800	3 143 800
Sum langsiktig gjeld		13 952 566	14 340 524
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 169	7 241
Leverandørgjeld		452 826	545 705
Skyldig off. avgifter		160	0
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		1 135	0
P ³ l ³ ppne renter		3 312	2 357
Annen kortsiktig gjeld		12 471	5 327
Sum kortsiktig gjeld		491 072	560 630
Sum gjeld		14 443 638	14 901 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 825 005	11 564 648

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Reidun Ommundsen
Styreleder

Henny Lilleid Bjerga
Styremedlem

Jan Ove H Rake
Styremedlem

Balanse 2023

Side 7 av 17

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- Endring i disponible midler
- Disponible midler årsregnskap.

Note 1 - Tilskudd

Bates grønne kroner

Note 2 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn, feriepenger	11 135	0
Styrehonorar	118 600	110 500
Arbeidsgiveravgift	18 293	16 850
Andre ytelser	0	9 000
Sum personalkostnader	148 028	136 350

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	551 864	292 281
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	28 862	11 030
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 878	32 802
6730 Honorar for teknisk rådgivning	3 000	1 375
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	68 656	13 980
Sum	659 259	351 467

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Prosjekt - Nytt tak	0	886 900

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	717 873	137 051
Avdrag p ³ l ³ n	-387 958	-474 827
Aktiverte anskaffelser	0	-45 725
Tilbakeføring av avskrivning	29 070	29 832
Endring disponible midler	358 985	-353 668
Omløpsmidler	2 161 370	1 871 943
Kortsiktig gjeld	491 072	560 630
Disponible midler	1 670 298	1 311 313

Note 7 - Varige driftsmidler

	Ei-bil ladeanlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	145 350	9 578 847
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	145 350	9 578 847
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	60 563	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	84 788	9 578 847
i rets avskrivninger :	29 070	0
Anskaffelses ³ r :	2021	1975
Antatt levetid i ³ r :	5	

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	6 200	0	6 200
Egenkapital	-2 624 833	717 873	-3 342 706
Sum Egenkapital	-2 618 633	717 873	-3 336 506

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningmassen er oppført i 1974. Det gjennomførte vedlikeholdet anses ³ vN re tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforingelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses ³ vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p³ vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for ³ sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes
L ³ nenummer:	96887192984
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2017
Rentesats:	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig l ³ nebeløp:	14 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	11 196 724
Avdrag i perioden:	387 958
L ³ nesaldo 31.12:	10 808 766
Saldo ³ r frem i tid:	8 832 730

Av anleggets bokførte gjeld er kr 13 952 566,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi p³ kr 9 663 635,-. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ vN re høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Skeiene Vest Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skeiene Vest Borettslag

Styreleder	Reidun Ommundsen (sign.)	29.03.2024
Styremedlem	Henny Lillelid Bjerga (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Jan Ove H Rake (sign.)	27.03.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Skeiene Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skeiene Vest Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-03 09:11:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 10J58-5EP7B-3TOXY-8COFM-IJZIF-IJZIT

Penneo Dokumentnøkkel: 10J58-5EP7B-3TOXY-8COFM-IJZIF-IJZIT

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Skeiene Vest Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Reidun Ommundsen
Styremedlem, Henny Lillelid Bjerga
Styremedlem, Jan Ove H Rake
Varamedlem, Kjetil Drøsdal
Varamedlem, Mariann Landsnes

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 101 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Styret søkte om BATEs grønne kroner til å energiklassifisere ulike type boliger i vårt borettslag og vi var en av de heldige som fikk tildelt 30 000 kr (øremerket kun til dette forbruk).

Energiklassifiseringen ble utført i februar 2024.

Videre har det blitt vurdert om man skal skifte noen tak i borettslaget (Spesielt de som under kartleggingen viste at hadde feil eller mangler). Disse takene har blitt utbedret av Hognestad Bygg og dermed avventes det skiftning av disse. Dette også på grunn av at på nåværende tidspunkt er det enda usikkert om hvilke konsekvenser det nye EU direktivet om energieffektive boliger får for oss som borettslag og hvordan det vil påvirke oss. Vi ser for oss at det fra nasjonalt hold må komme ulike typer støtteordninger som vi må kunne søke på.

Vi har inngått ny avtale med Altibox, siden den vi hadde kunne de ikke lenger tilby.

Vi valgte å gå for Flex M løsningen til altibox, da de fleste av beboerne hos oss (56 stykk) har oppgradert sin nåværende pakke, og dette innebærer at totalt så vil Flex M bli billigere. Flex M gav oss også mer valgmuligheter.

HMS-arbeid:

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

Styrets planer fremover

Gjennomføre planlagt vedlikehold inneværende år. Belyse hvordan eventuelt nye krav til energiklasser for boliger vil påvirke framtidig vedlikehold for borettslaget.

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skeiene Vest Borettslag mandag 22.04.2024 kl. 19:00 - Sandneshallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Reidun Ommundsen ble valgt til møteleder.
Kirsti Eskeland ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Tore Moen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 25 andelseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 26 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kirsti Eskeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 130 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Mariann Landsnes ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

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

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Nils Hollund, Tore Moen og Jon Atle Øvstebø utgjør boligselskapets valgkomité for 1 år.

5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Reidun Ommundsen ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.
Jan Ove Rake ble valgt som vara delegert.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Reidun Ommundsen, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Jan Ove Rake, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Mariann Landsnes, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Arild Sivertsen, valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Reidar Aarstad, valgt for 1 år i 2024

Sandnes, 22.04.2024

Protokoll for Skeiene Vest Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Reidun Ommundsen (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Tore Moen (sign.)	24.04.2024



Retningslinjer for ladning av el-biler i Skeiene Vest Borettslag

Generelt:

De fleste andelseiere i Skeiene Vest Borettslag har anledning til å parkere bil i ved boligen. Det vil dermed være relativt enkelt å kunne lade sin bil fra egen «gårds plass». Ladning av elbiler representerer en ny belastning i de fleste elektriske anlegg, noe som kan medføre overbelastning av elektriske anlegget og fare for brann.

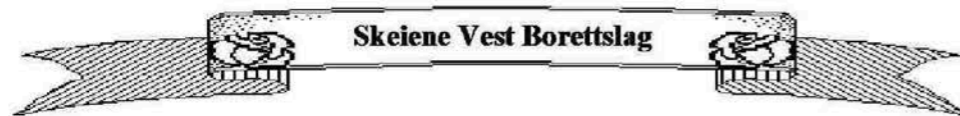
Andelseier som anskaffer elbil eller ladbar hybrid skal, for best og sikrest ladning benytte laderobot/ hjemmelader /på vegg-lader. Opplegg av egen kurs for ladning skal kun utføres av godkjent installatør. Installatør vil også vurdere om sikringsskapet/hovedsikring i boligen er dimensjonert for den ekstra kursen. Dersom det er nødvendig med oppgradering av hovedsikring, er det installatøren som sender søknad til Lyse og utfører arbeidet.

For sporadisk ladning, er det likevel tillat å bruke en eksisterende utvendig stikkontakt til sporadisk ladning, f.eks. ved overnattingsbesøk av gjester, på reise etc.

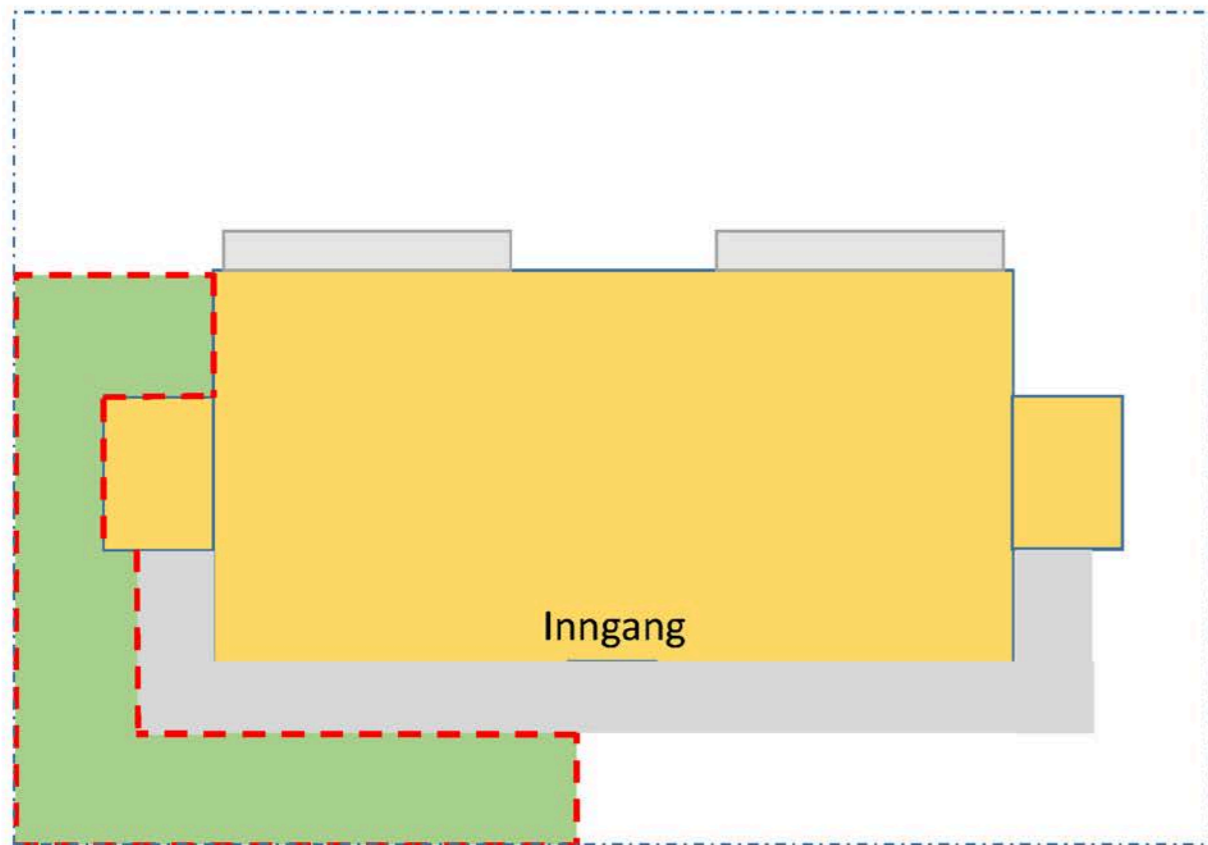
For andelseiere med egne private garasjer innenfor borettslagets område, gjelder samme krav til opplegg og tilstrekkelig dimensjonering av el-anlegg og ladekontakter.

Borettslaget har satt opp 4 ladere på fellesområdet ved nedre garasjeanlegg. Disse laderne kan benyttes av alle andelseiere.

Laderne er av typen Zaptec Pro og ladning skjer via personlig brikke. Hver enkelt blir da fakturert for sitt forbruk fra charge365. Brikkene bestiller man enkelt selv via Charge365(<https://portal.charge365.no/registrer-bruker>).



Målebrev



Leilighet nr. 19, Snipeveien 3B, 2. etasje

Dette målebrevet angir arealet av det uteområdet som tilhører overnevnte leilighet. Uteområdet (plen, hage) tilhører eieren av leiligheten og følger med ved kjøp og salg.

Den svarte stiplede linjen antyder det totale uteområdet for hele huset. Den røde stiplede linjen rundt grønt areal antyder uteområdet for leiligheten.

Arealet for leilighetens uteområde er **134** kvadratmeter

Målebrevet legges frem ved kjøp og salg av leilighet

Jan-Eivind E. Larsen, styreleder Skeiene Vest Borettslag, 11. november 2014

Nabolagsprofil

Snipeveien 3B - Nabolaget Skeiane vestre/Sandve nordre - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Bekkasinveien Linje 62	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Skeiane stasjon Linje L5	25 min 🚶 1.9 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 🚶 16 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚶

Skoler

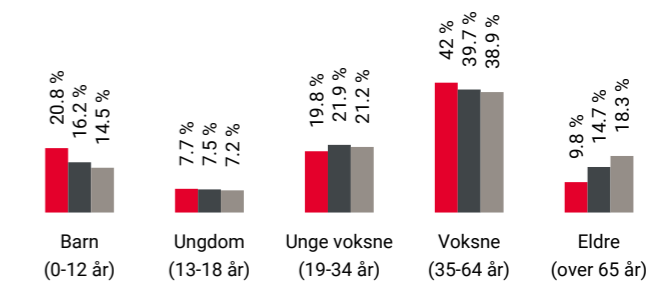
Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	11 min 🚶 0.9 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min 🚶 2.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	25 min 🚶 1.9 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	5 min 🚶 2.3 km

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

📚 Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Stangelandsforen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 🚶 0.6 km
Sandved barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min 🚶 0.7 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	10 min 🚶 0.7 km


Dagligvare


Helgø Meny Sandved	9 min 🚶
Rema 1000 Sandved PostNord	18 min 🚶 1.3 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 90/100

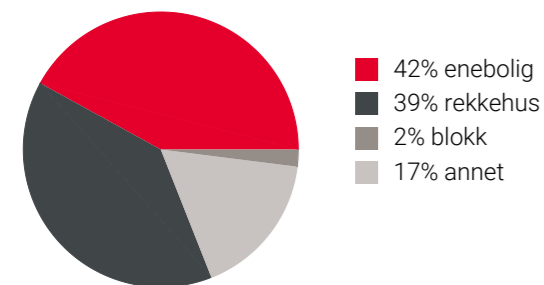
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

 Gateparkering
Lett 85/100

Sport

-  Bekkasinveien balløkke
Ballspill 2 min  0.1 km
-  Sandved Idrettsanlegg
Fotball 2 min  0.2 km
-  EVO Sandnes 24 min 
-  SATS Sandnes 6 min 

Boligmasse







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

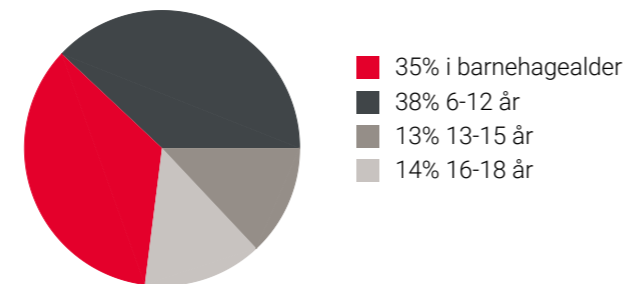
Sitat fra en lokalkjent



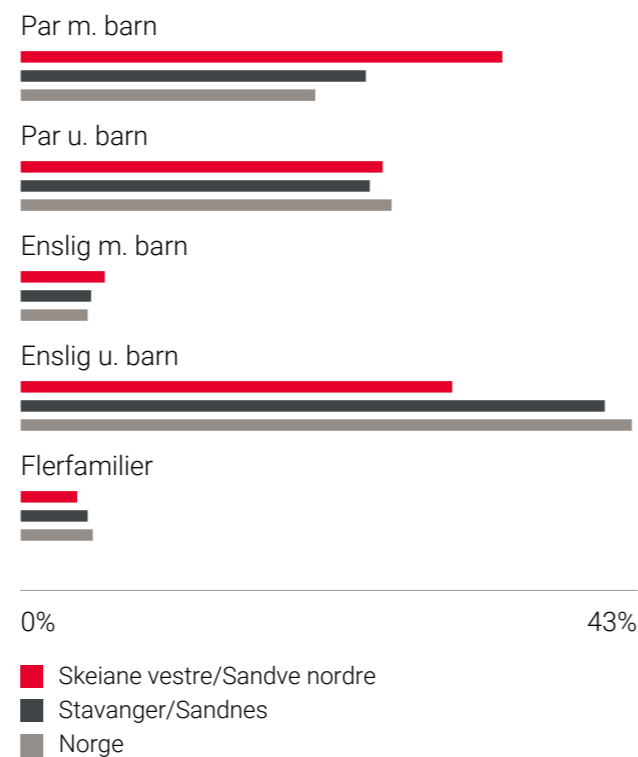
Varer/Tjenester

-  Bruelandsenteret 24 min 
-  Vitusapotek Sandve 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

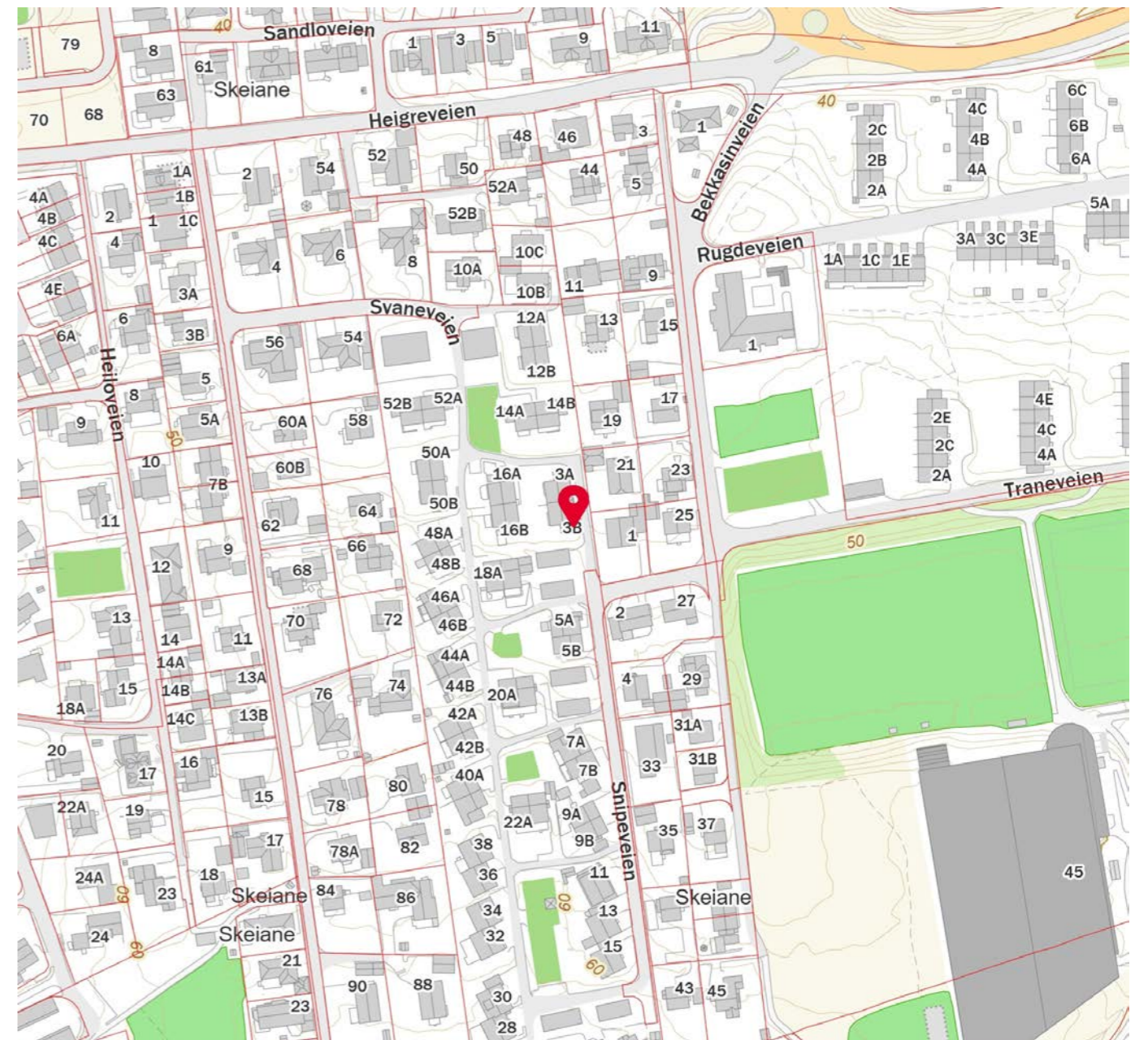
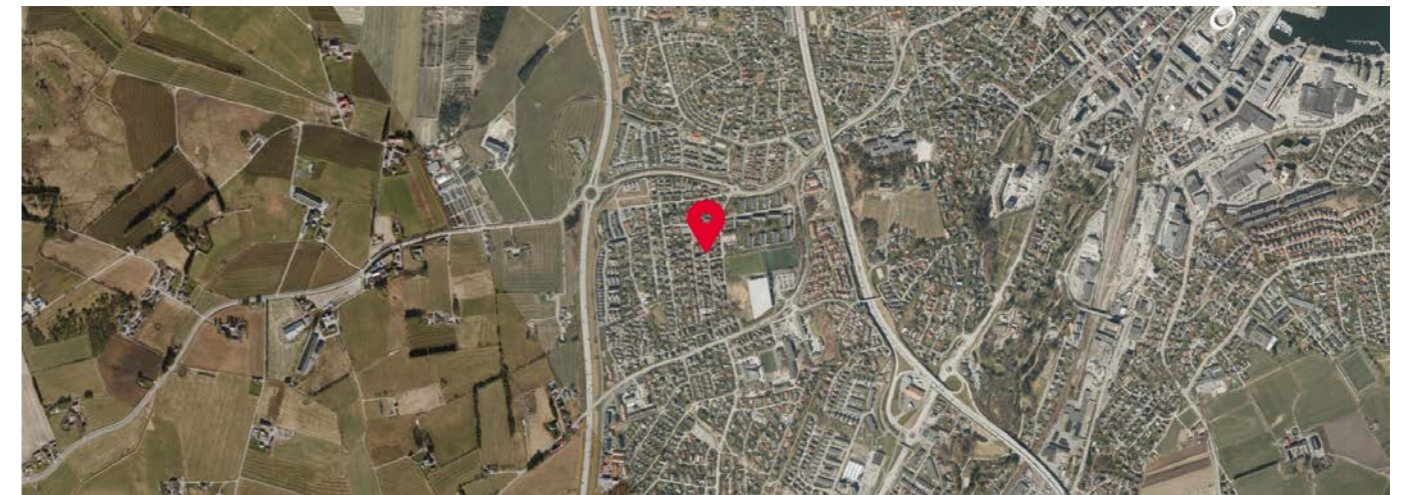


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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



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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Snipeveien 3B
4318 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Geir Helgeland

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre