



aktiv.

Fartein Valens vei 31, 4318 SANDNES

**Flott andelsleilighet med 2
soverom - Balkong - God standard
- Heis - Populær beliggenhet -
Garasje**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 11 042,-
Omkostn.: Kr 19 221,-
Total ink omk.: Kr 2 820 263,-
Felleskostn.: Kr 3 826,-
Selger: Rine Therese Skailand
Rosseland
Jonathan Skailand
Rosseland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 69/75 kvm
Tomtstr.: 10721 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 2093
Andelsnr.: 213
Oppdragsnr.: 1405240152

Flott andelsleilighet med 2 soverom - Balkong - God standard - Heis - Populær beliggenhet - Garasje

Vi i Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere en flott andelsleilighet i Fartein Valens vei 31 leil. H0201, beliggende i et etablert og populært boligområde på Stangeland i Sandnes.

Leilighet inneholder:

2.etasje: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Parkering i garasje, gjesteparkering på felles uteareal.

Dagligvarehandelen, Rema 1000, er en kort biltur unna. Og litt lenger fra boligen finner du Sandnes sentrum med alle servicetilbud, og kjøpesentre som Maxi, Amfi Vågen, Bystasjonen og Sandnes gågate i Langgata kan tilby shopping- og kafémuligheter. Kvadrat kjøpesenter er en kort biltur unna.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Balkong
- Garasje

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og bod.

BRA-e: 6 m² Bod (utenfor boenhet)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10721 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet på Stangeland, området er rolig og barnevennlig. Her har man kort avstand til barneskole, ungdomsskole, flere barnehager og Helgø/Meny Matsenter. Nærområdet har fine turområder, flere lekeplasser, idrettsanlegg, Sandneshallen og dette bidrar til trivsel og et flott bomiljø. Like utenfor boligen har man en sykkelsti som kobler seg på andre stier og frakter små og store trygt til sentrum, Sandved, Ganddal, Sola, Forus m.m. Gode bussforbindelser ved Helgø/Meny, samt lett tilkomst til RV 44 og E39.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2007. Bygning er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning/fasade plater. Etasjeskiller av betong. Pulttak konstruksjon i tre, tekket med asfalt belegg. Leilighet er i god stand og uten påvist direkte skader.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Vi i Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere en flott andelsleilighet i Fartein Valens vei 31 leil. H0201, beliggende i et etablert og populært boligområde på Stangeland i Sandnes.

Velkommen inn:

Når du kommer inn hovedinngangen er det god plass til å sette fra seg yttertøy og sko.

Oppholdsrom

Når du kommer inn i stuen blir du møtt av et fantastisk, naturlig dagslys fra store vinduer. Stuen er både åpen og romslig med naturlig plass til stor sofa og tv, og god plass til spisebord. På kalde høst- og vinterdager gir gasspeis i stue ekstra varme og hygge. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong med gassuttak. Her kan man sitte å nyte ettermiddag- og kveldssola.

Kjøkken

Et særdeles praktisk og moderne kjøkken enten du er der for å spise eller for å trylle frem de lekreste retter. Flott og velholdt kjøkkeninnredning med integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskemaksin og kjøleskap. Overlys mellom kjøkkenbenk og overskap gir komfortabel lys under matlagingen. God skap- og benkeplass til det en skulle ha behov for. Stue og kjøkken i åpen løsning.

Soverom:

Hovedsoverommet er lyst og luftig med god plass til ønsket soveromsinnredning. Hovedsoverom med direkte tilknytning til walk-in-closet. I tillegg er det et ekstra soverom som egner seg også godt til kontor, gjesterom eller barnerom.

Våtrom/Bad

Flott flislagt bad med varme i gulv, og baderomsinnredning bestående av enkel servant i seksjon med speil og overlys, toalett og dusjhjørne. Opplegg til vask og tørk.

Bod med gode lagringsmuligheter.

Leiligheten har parkett på gulv og vegger malt i moderne farger, og fremstår lys med gode løsninger. Det er heis fra garasjelegget herfra kan du gå tørrskodd til leiligheten.

Bod i kjeller med gode lagringsmuligheter.

Parkering i garasje, gjesteparkering på felles uteareal.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Balkong
- Garasje

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

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. Ingen TG 3 registrert i følge takstmannens tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Avvik: Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Tiltak: Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Jevnlige vedlikehold må regnes med for og opprettholde lang levetid.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende dokumentasjon på utført el kontroll i nyere tid.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Parkering i garasje, gjesteparkering på felles uteareal.

Lading av el-bil mulig ved innbetaling av fast beløp hver måned - kontakt styret for mer informasjon.

De som skal lade bil skal bestille Zaptek ladeboks gjennom styret.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring AS

Polisenummer

2541102

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Se i vedtekter under punkt 5 for borettslagets og andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

Energi

Oppvarming

Gasspeis, ellers elektrisk.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 790 000

Formuesverdi primær 2022

Kr 748 576

Formuesverdi sekundær 2022

Kr 2 844 590

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det også kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Felleskostnadene er fordelt renter og avdrag på fellesgjeld, avskrivninger, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, tv/internett, bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm fellesareal, kontingent boligbyggelag, administrasjonskostnader, honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 826

Andel Fellesgjeld

Kr 11 042

Fellesgjeld pr. dato

11.09.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fartein Valensvei Borettslag

Organisasjonsnummer

988320749

Andelsnummer

213

Om borettslaget

Fasiliteter:

- 3 blokker med totalt 42 andeler
- Hver leilighet har en tilhørende garasje i garasjeanlegg.
- Ved overdragelse kontakter kjøper BKK vedr. strøm og gass
- Har vaktmestertjenester
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Tilrettelagt for lading av el-bil, kontakt styret for mer informasjon.

Styreleder: Tore Gundersen
Adresse: Fartein Valens vei 27, leil 204
Postnr/-sted: 4318 SANDNES
Telefon: Mob.: 92854343
E-post: leder.fartein.valensvei@borettslag.net

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 13551529, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.09.2024: 4.71% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 11.09.2024: 12 203 503

Andel av saldo: 0 (siste termin 30.12.203)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 612 754

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 612 754

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

Lånummer: 96887223774, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.09.2024: 6.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 11.09.2024: 519 028

Andel av saldo: 11 042

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2029)

Kostnad vedr. maling av bygningsmassen, samt refinansiering av eksisterende lån nr 9688.72.05474

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. 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.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Bate boligbyggelaget sender søknad om styregodkjennelse til borettslagets styre. Behandlingstid 14 dager.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr tillates så lenge de ikke er til sjenanse for andre. Det er ikke lov å slippe hunder løs på fellesarealene. Avføring i fellesarealene må fjernes umiddelbart. Se husordensregler punkt 4.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 2093 i Sandnes kommune. Andelsnr. 213 i Fartein Valensvei Borettslag med orgnr. 988320749

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

988320749/213:

11.09.2024 - Dokumentnr: 1935566 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942 - Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 05.12.2008.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Opprinnelig bod/vaskerom er inkludert i bad i byggetegning datert 25.04.2005, og byggetegning datert 28.01.2005 er bod/vaskerom separert fra badet, usikkert om dette er gjort i forbindelse med oppføring av bygning eller på et sender tidspunkt. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:

Reguleringsplan ID 2001105 - Endret regulering fra industri til boligformål for gnr. 62, del av bnr. 30 - Ikrafttredelse 19.10.2004.

Reguleringsplan ID 2004142 - Reguleringsplan for utvidelse av E-39 til 4 felt fra Stangeland til Sandved, ikrafttredelse 17.10.2006.

Kommuneplan ID 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023.

KPHensynsonenavnH190_1 - Andre sikringssoner

KPHensynsonenavnH220 - Støy gul sone

KPHensynsonenavnLuftsone G - KPfare Annen fare

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

11 042 (Andel av fellesgjeld)

2 801 042 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

2 820 263 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 19 221

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. 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. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

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

Salgsoppgavedato

16.09.2024



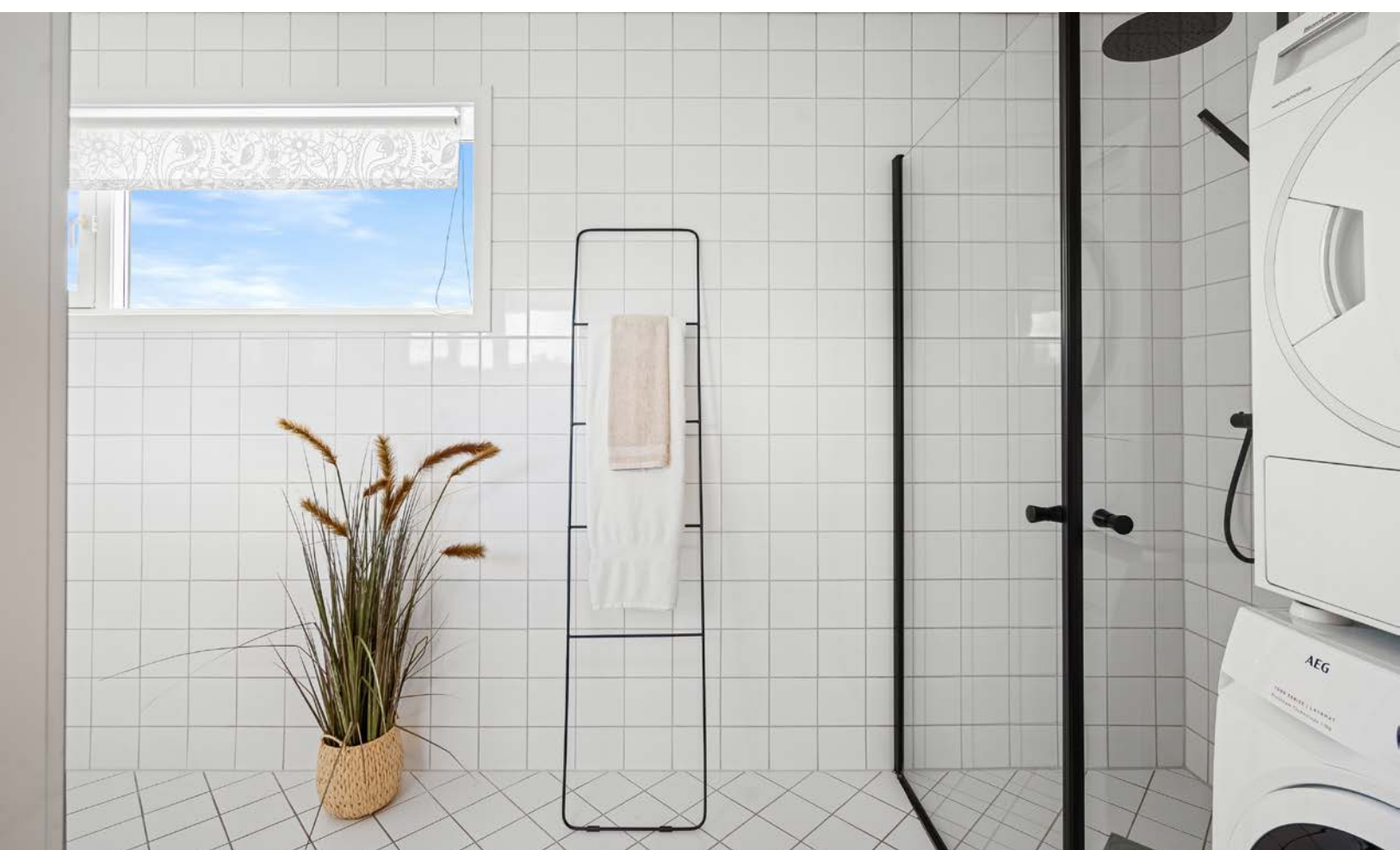
































Nabolagsprofil

Fartein Valens vei 31 - Nabolaget Stangaland - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Slåttaveien	7 min
Linje 24, 25, X40, 62	0.5 km
Skeiane stasjon	22 min
Linje L5	1.6 km
Stavanger stasjon	14 min
Linje F5, L5	14.7 km
Stavanger Sola	15 min

Skoler

Stangaland skole (1-7 kl.)	17 min
525 elever, 28 klasser	1.2 km
Sandved skole (1-7 kl.)	18 min
673 elever, 45 klasser	1.3 km
Trones skole (1-7 kl.)	22 min
451 elever, 30 klasser	1.6 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
493 elever, 33 klasser	0.7 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.)	22 min
180 elever, 6 klasser	1.6 km
Akademiet vgs. Sandnes	19 min
286 elever	1.4 km
Sandnes videregående skole	20 min
588 elever, 21 klasser	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

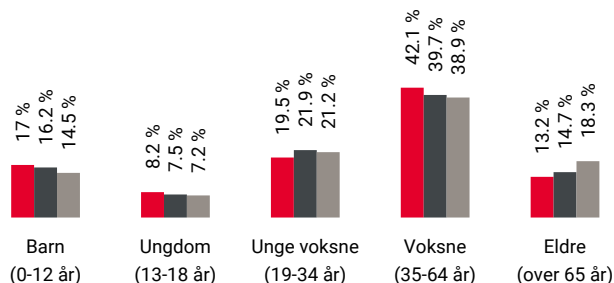
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stangaland	1 373	552
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stangaland barnehage (1-5 år)	7 min
63 barn	0.5 km
Hans og Grete barnehage (1-5 år)	6 min
66 barn	0.5 km
Stangelandforen barnehage (1-5 år)	9 min
61 barn	0.7 km


Dagligvare


Helgø Meny Sandved	10 min
Rema 1000 Stangaland	11 min
PostNord	0.8 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Gateparkering**
Lett 83/100

Sport

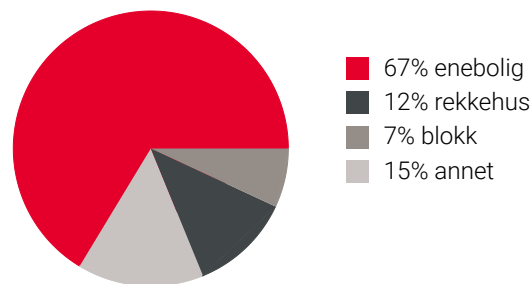
 Gåshaugen balløkke 4 min 
Ballspill 0.2 km

 Storsteinen balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km

 EVO Sandnes 18 min 

 SATS Sandnes 22 min 

Boligmasse




«Et trygt og godt sted å bo, i nærheten av det meste som treningssenter, skoler, barnehager, kjøpesenter og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

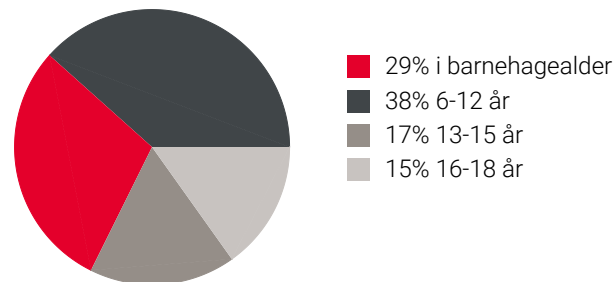


Varer/Tjenester

 Bystasjonen Sandnes 22 min 

 Vitusapotek Sandve 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

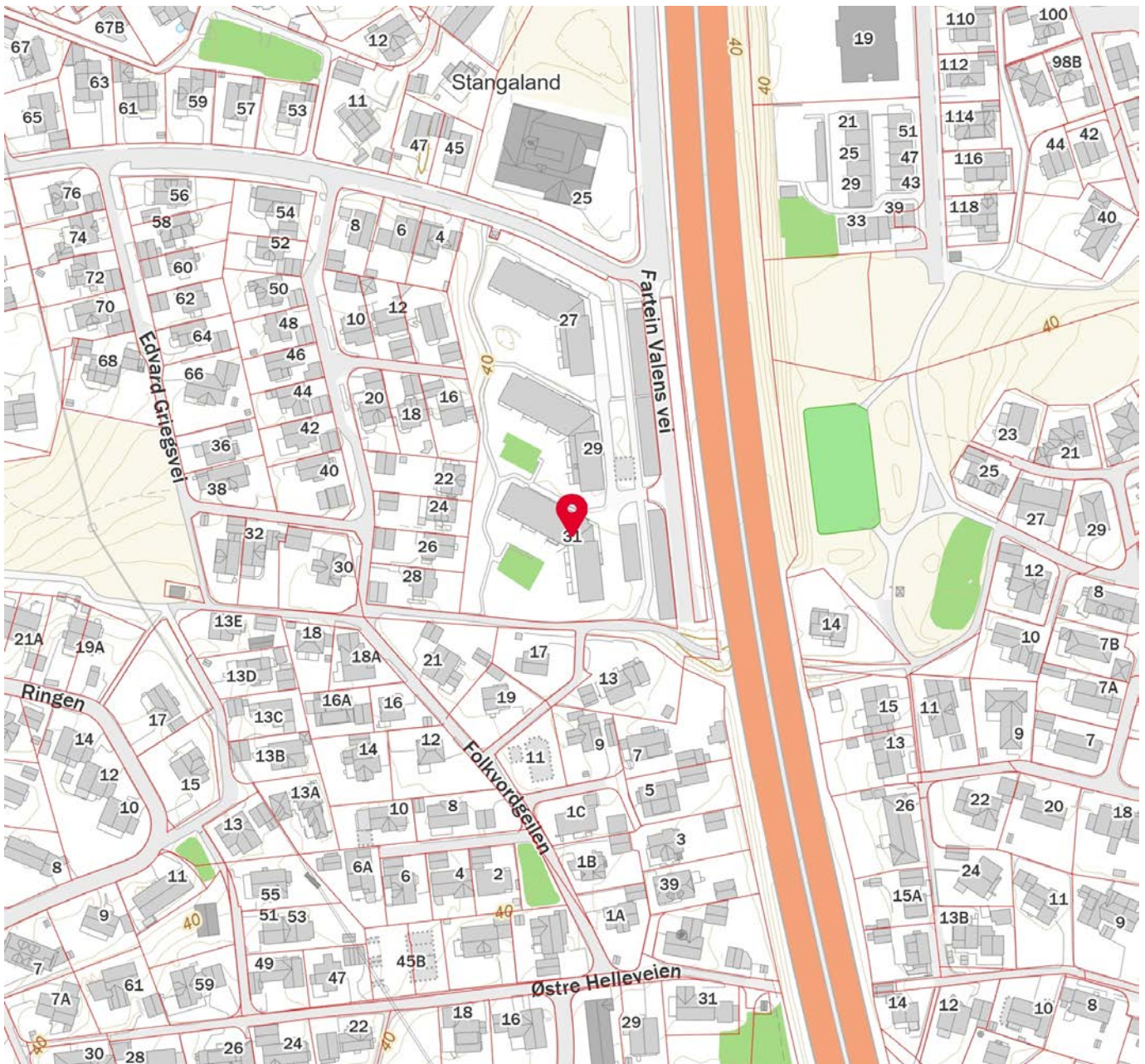
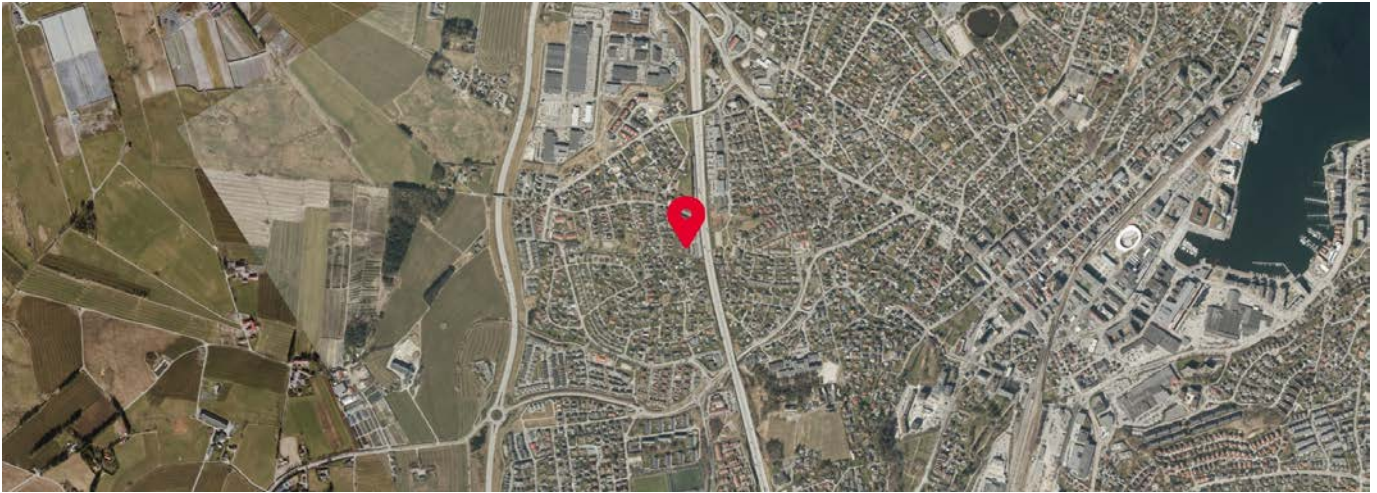


0% 43%

 Stangaland
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240152	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonathan Skailand Rosseland	Rine Therese Skailand Rosseland
Gateadresse	
Fartein Valens vei 31	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1405240152

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Selger er rørlegger med fagbrev. Har byttet dusj og toalett etter overtakelse i 2021.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ved overtakelse i 2021 la vi inn som forbehold at noen skulle se på ventilasjonen. Villa Ventilasjon byttet rotormotor 9 juni 2021. Vi har sommer 2024 byttet en vifte. Kompistjeneste av elektriker, la inn spotter i stuen og byttet alle lamper i hele leiligheten (ikke bod) i 2022.
Arbeid utført av	Villa Ventilasjon Rens AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Årlig service på gasspeis, sist i 2021 og 2022 av JM Varme. Var en annen som sjekket i 2023, husker ikke navn. Borettslaget har alltid styrt dette. EL-kontroll ble gjort oktober 2023 av Sandnes Elektriske AS
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Var service på garasjeportene i 2022. Mener det var vedlikeholdsarbeid. Ble gjort av et firma, tror det heter Gapo AS. Borettslaget arrangerte det. Terrassedøren fikk nytt lukkeblad av 993 Hjelp i slutten 2023
Arbeid utført av	Gapo AS

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

Beskrivelse	Rotering på vasking av felles trappeoppgang. Går mellom alle leilighetene i blokken. Vi vasker ca seks ganger i året, tar ikke lang tid.
-------------	--

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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






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

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

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

Document reference: 1405240152

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Fartein Valens vei 31, 4318 SANDNES
-  SANDNES kommune
-  # gnr. 62, bnr. 2093
-  # Andelsnummer 213

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 13.09.2024

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 19998-2258

Referansenummer: EG9693

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 30 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2007.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning/fasade plater.

Etasjeskiller av betong.

Pulttak konstruksjon i tre, tekket med asfalt belegg.

Leilighet er i god stand og uten påvist direkte skader.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Leiligheten er en del av et borettslag.

Det orienteres at det normalt er borettslaget v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte borettslag.

Som oftest holder borettslaget maling. etc.

Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er borettslaget v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står borettslaget normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Omfanget kan variere fra borettslag til borettslag.

Det er av den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, grunnmur, rom under terreng, yttervegger, takkonstruksjon, takteking m/renner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

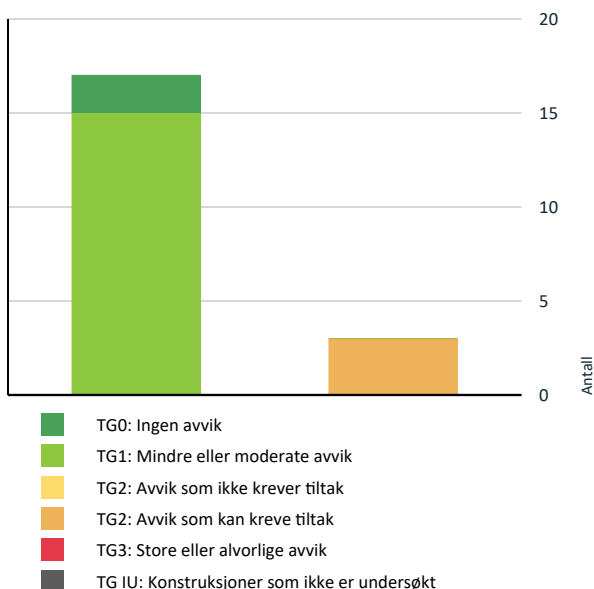
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig bod/vaskerom er inkludert i bad, usikkert om dette er gjort i forbindelse med oppføring av bygning eller på et sender tidspunkt.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2007).

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1997.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører.

Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduene faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Jevnlige vedlikehold må regnes med for og opprettholde lang levetid.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkong.

Balkong i tre, med utgang fra stue.

Balkong fremstår i god teknisk stand og uten påvist skader/feil.

Rekkverk i glass/stål/fasadeplater og ihht. forskriftskrav gjeldende for byggeåret.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner.

Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører/glatte dører (skyvedører). Enkelte dører har behov for noe justering.



Enkelte innvendige dører har behov for justering.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.
Dokumentasjon: Ingen.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp .
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinylbelegg ligger som membran for gulvfliser.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.
NB! bad er utvidet i forhold til original plantegning og løsning med membran i gulv/vegg i utvidet våtsone er ukjent.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.
Lokalt fall i dusj sone.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

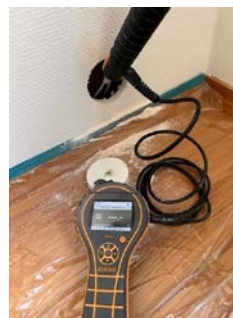
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell, da denne er plassert i fellesrom og ikke tilgjengelig. Tilstandsgrad er basert på alder og forventet levetid på varmtvannsberedere.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende dokumentasjon på utført el kontroll i nyere tid.**



EL skap

1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

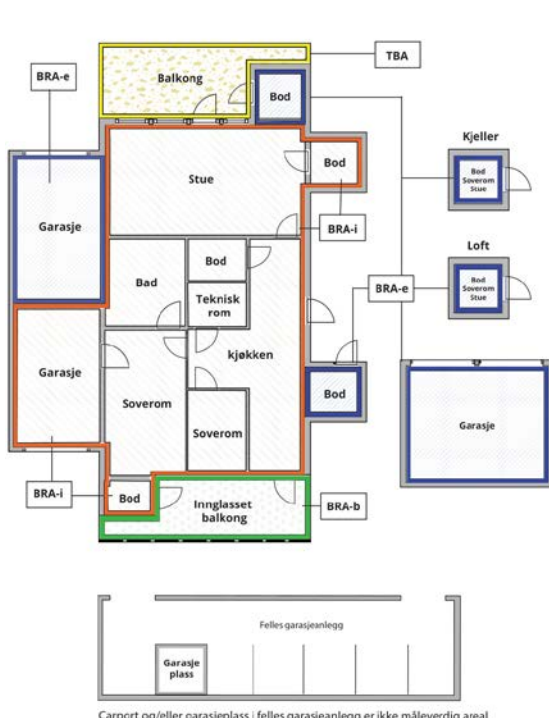
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	69	6		75	
SUM	69	6			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad , Entré , Bod	Bod (utenfor boenhet)	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig bod/vaskerom er inkludert i bad, usikkert om dette er gjort i forbindelse med oppføring av bygning eller på et senere tidspunkt.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eieres egenerklærings skjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Rine Therese Rosseland	Kunde
	Rine Therese Rosseland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	2093		0	10721.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fartein Valens vei 31

Hjemmelshaver

Fartein Valensvei Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/FARTEIN VALENSVEI BORETTSLAG	988320749	H0201		Rosseland Jonathan Skailand, Rosseland Rine Therese Skailand

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
213

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2024	Mottatt 15.09.2024	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.12.2008	Mottatt 15.09.2024 Ferdigattest erstatter midl. brukstillatelse fra 30.05.2007.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	28.01.2005	Mottatt 15.09.2024	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EG9693>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 11.09.24 Side 1 av 2

Fartein Valensvei Borettslag	V ³ r ref.:	353/213
Fartein Valens vei 31	Type:	Borettslag
4318 SANDNES	Eiere:	Rine Therese Skailand, Jonathan Lnjland Rosseland
Organisasjonsnr: 988 320 749	Andelsnr:	213

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 826	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	A konto avdrag	-4 932
	A konto renter	2 394
	A konto renter	-2 394
	Felleskostnader	3 826
	A konto avdrag	4 932
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Feb. 24) 0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	11 042	Gjeld siste ³ rsoppg.:	654 361
Klient ajourf. l ³ n:	32 036 114,76	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	14 008 160

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 13551529, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.09.2024: 4.71% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 11.09.2024: 12 203 503

Andel av saldo: 0

(siste termin 30.12.2032)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 612 754

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 612 754

Dette er et IN-l³ n, som gir andelseier mulighet til ³ betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i ³ ret. Kontakt Bate for mer informasjon.L³ nenummer: 96887223774, Handelsbanken SandnesAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.09.2024: 6.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 11.09.2024: 519 028

Andel av saldo: 11 042

Fjorste termin/fjorste avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2029)

Kostnad vedr. maling av bygningsmassen, samt refinansiering av eksisterende l³ n nr 9688.72.05474**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Tore Gundersen

Adresse: Fartein Valens vei 27, leil 204

Postnr/-sted: 4318 SANDNES

Telefon: Mob.: 92854343

E-post: leder.fartein.valensvei@borettslag.net

5: Restanse felleskostnader pr. 11.09.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

Gjeld: 716 236 Andre inntekter: 280

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 11.09.24 Side 2 av 2

Fartein Valensvei Borettslag	V³ r ref.:	353/213
Fartein Valens vei 31	Type:	Borettslag
4318 SANDNES	Eiere:	Rine Therese Skailand, Jonathan Ljland Rosseland
Organisasjonsnr:	988 320 749	

6: Ligning - 2022

Annen formue:	16 566	Utgifter:	9 601
---------------	--------	-----------	-------

7: P³ lydende

P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:	330 000
Andelsnr: 213	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2007
G³ rds/bruksnr: 62/2093
Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring AS	Polisenr:	2541102
--------------	-------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Fjrste innflytting:	01.06.2007	SS Bnr:	H0201
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Strm		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3	BTA	69
Livsljpp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- 3 blokker med totalt 42 andeler
- Hver leilighet har en tilhrende garasje i garasjeanlegg.
- Ved overdragelse kontakter kjpper BKK vedr. strm og gass
- Har vaktmestertjenester
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Tilrettelagt for lading av el-bil, kontakt styret for mer informasjon.

Fartein Valensvei Borettslag

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2024

Styret innkaller til ordinær generalforsamling

Onsdag 10 april 2024 kl. 18:00
i felles kjellerrom i nr. 29

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4. Registrering av frammøtte
- 1.5. Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsregnskapet for 2023

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

4. Godtgjørelse til styret

5. Innkomne saker

- 5.1 Ingen

6. Valg

- 6.1. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.2. Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling 2024
- 6.3. Valg av valgkomité

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Fartein Valensvei Borettslag



Tore Gundersen
Leder

Sak 4 – Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende vedtak for sak 4 på årets generalforsamling:

Vedtak: Godtgjørelse til styret økes med 4 % og fastsettes til kr 68 640 og kr 3 200 til gassansvarlig. Fordelt med kr 52 700 til leder, kr 4 260 til styremedlem og kr. 2 110 til varamedlemmer. Sist økning var for 5 år siden.

Sak 5 – Innkomne saker – Ingen

Sak 6 – Valg

6.1 Vara-medlemmer i henhold til valgkomiteens innstilling

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år. Følgende kandidater har meldt seg:
Finn Erik Skjeggstad i nr 29 leilighet 205 stiller til gjenvalg og Håvard Mannsåker i nr 29 leilighet 103 er ny.

Magnor Reke har sagt seg villig å fortsette som gassansvarlig?

6.2 Delegert til Bate sin generalforsamling 2024 28. mai

Vedtak: Styrets leder

6.3 Valgkomite

Vedtak: Jorunn Solland i nr 29 leil. 104 og Kari-Anne Håland i nr 31 leil. 105.

353 Fartein Valensvei Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 055 312	1 885 536	2 158 089
Innbetalt til felles l³ n - avdrag		3 083 798	3 338 797	0
Innbetalt til felles l³ n - renter		453 014	233 156	0
Andre driftsinntekter		0	12 375	0
Lading el-bil		15 962	23 420	25 000
Sum Inntekter		5 608 086	5 493 284	2 183 089
Kostnader				
Styrehonorar, l³nn etc.	1	75 306	75 306	81 358
Avskrivninger	5	49 208	42 934	49 200
Forretningsf³rrehonorar		93 012	89 699	97 500
Tilleggstjenester forretningsf³rre		25 175	27 582	23 800
Revisjonshonorar	2	8 820	8 667	9 700
Vaktmestertjenester		46 785	43 560	50 000
Drift og vedlikehold	3	604 568	1 344 637	905 900
TV og/eller internett		100 293	100 291	111 080
Forsikringer		114 836	137 815	120 600
Kommunale avgifter		383 636	339 076	422 000
Energi/str³m		147 516	195 583	190 000
Kontingent Boligbyggelag		12 600	12 600	12 600
Administrasjonskostnader		13 152	11 582	8 000
Sum kostnader		1 674 907	2 429 331	2 081 738
Driftsresultat		3 933 179	3 063 953	101 351
Finansielle poster				
Renteinntekter		30 564	13 181	20 000
Rentekostnader		483 566	248 066	34 000
Netto finanskostnader		453 002	234 886	14 000
Resultat	4	3 480 177	2 829 067	87 351

353 Fartein Valensvei Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	8 000 625	8 000 625
Bygninger	5	76 290 823	76 290 823
Andre driftsmidler	5	453 080	502 288
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		84 744 528	84 793 736
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	-14 668
Forskuddsbetalte kostnader		114 023	399
Andre fordringer		3 882	10 218
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		843 862	337 971
Sum omløpsmidler		961 767	333 920
SUM EIENDELER		85 706 296	85 127 656

353 Fartein Valensvei Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		34 818 882	31 338 705
Sum egenkapital	6	34 823 082	31 342 905
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	13 428 606	15 384 755
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	7	579 555	669 495
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	19 594 338	20 722 345
Borettsinnskudd		16 950 000	16 950 000
Sum langsiktig gjeld		50 552 499	53 726 595
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 407	0
Leverandørgjeld		271 011	32 407
P ³ l ³ pne renter		674	641
Annen kortsiktig gjeld		19 622	25 109
Sum kortsiktig gjeld		330 714	58 156
Sum gjeld		50 883 214	53 784 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 706 296	85 127 656

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tore Gundersen
Styreleder

Elisabeth H³ msj
Styremedlem

d³yvind Horpestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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 pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap girnes på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig låne, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler på årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	63 000	63 000
Arbeidsgiveravgift	9 306	9 306
Andre ytelser	3 000	3 000
Sum personalkostnader	75 306	75 306

Boligselskapet har en deltidsansatt. På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	8 670	9 585
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	235 071	1 089 319
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	250 026	202 615
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 371	20 885
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	101 646	32 661
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 785	-10 429
Sum	604 568	1 344 637

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	3 480 177	2 829 067
Opptak av låne	0	700 000
Avdrag på låne	-3 174 096	-3 754 680
Aktiverte anskaffelser	0	-188 938
Tilbakeføring av avskrivning	49 208	42 934
Endring disponible midler	355 289	-371 617
Omløpsmidler	961 767	333 920
Kortsiktig gjeld	330 714	58 156
Disponible midler	631 053	275 764

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Oppgradering lekepass	Bygning og tomt	Parkeringsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	241 120	376 438	84 291 448	515 271
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	241 120	376 438	84 291 448	515 271
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	120 560	43 918	0	515 271
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	120 560	332 520	84 291 448	0
i rets avskrivninger :	24 112	25 096	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2022	2007	2009
Antatt levetid i år :	10	15		10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	4 200	0	4 200
Egenkapital	34 818 882	3 480 177	31 338 705
Sum Egenkapital	34 823 082	3 480 177	31 342 905

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes	Husbanken
Form ³ l:	Kostnad vedr. maling av bygningsmassen, samt refinansiering av eksisterende l ³ n nr 9688.72.05474	
L ³ nenummer:	96887223774	13551529
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022	2007
Rentesats:	5.79 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.06.2029	30.12.2032
Opprinnelig l ³ nebelrjp:	700 000	67 380 000
L ³ nesaldo 01.01:	669 495	15 384 755
Avdrag i perioden:	89 940	1 956 149
L ³ nesaldo 31.12:	579 555	13 428 606
Saldo 5 ³ r frem i tid:	60 967	6 634 830
Andelssaldo 01.01:	0	20 722 345
Innbetalt IN i perioden:	0	671 504
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 799 511
Andelssaldo 31.12:	0	19 594 338
Sum pantegjeld for l ³ n:	579 555	33 022 944

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 50 552 499 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi p³ kr 84 744 528.

Resultat og balanse med noter for Fartein Valensvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fartein Valensvei Borettslag

Styreleder	Tore Gundersen (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Øyvind Horpestad (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Elisabeth Håmsø (sign.)	14.03.2024



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 Fartein Valensvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fartein Valensvei 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.



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)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-18 16:54:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AOZXA-4E5H1-D2KJN-U8IV5-000XL-UXIUL

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

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.



FARTEIN VALENSVEI BRL

Fartein Valensvei 27, 29 og 31,
4318 Sandnes



April 2024

INFORMASJON FRA STYRET APRIL 2024.

Styret har bestått av:	Øyvind Horpestad, medlem	Elisabeth Håmsø, medlem
Jonathan Rosseland, vara	Finn Erik Skjegstad, vara	Tore Gundersen, leder

Vi har hatt 4 styremøter. Det har vært noen befaringer med blant andre elektriker, vaktmester, forsikringssaker og beboere. 25 saker har vært behandlet. Det er omsatt 1 leilighet i 2023.

Det er foretatt service på gasspeisene og el-sjekk i alle leiligheter og fellesareal høst 2023.

Heisene blir regelmessig ettersett og kontrolleres av Norsk Heiskontroll hvert andre år – sist 7.mars 2023. Scan Heis AS har serviceavtalen på heisene og de utfører dette fire ganger i året.

Enova kom med en ny enøk-pakke i fjor når det gjaldt sparing av energi spesielt rettet mot borettslag og sameier. Gass brennerne til oppvarming av tappevann er utslitte og teknisk løsning ved bruk av varmeveksler luft til vann ble presentert for Enova. Men dessverre fikk vi ikke enøk-støtte fra Enova, da dette ikke ville omfatte hele bygningene. Ny utlysning nå i januar med liknende enøk-pakke vil heller ikke treffe vårt behov, så vi må nok dekke kostnadene med dette selv.

Ventilasjon: Filterbytte hvert år og ble levert ut i mars i år.

De som skal lade bil skal bestille Zaptek ladeboks gjennom styret, vanlig kontakt er ikke lenger lov å bruke – ny lov. Nå er det åtte brukere.

K. Nygaard AS har drift og vedlikehold av grønt arealer. De foretar også snøbrøyting/strøing av område foran blokkene, parkeringsplassen og tilkomsten til denne. Terrasse-hekker klippes på alle sider og til riktig høyde hvert år, som regel i juni.

Lampene på fem lyktestolper er skiftet. Det er ikke mulig få nye pærer til de gamle og vi vil skifte ut med nye ettersom de slutter å virke. Blir skiftet når omtrent fem er slukket for å redusere arbeids kostnadene per lampe.

Montasjeservice AS (Tidligere 993HJELP AS) har vaktmestertjenester som skifte av lyskilder, vask av vinduer i svalganger og trappeganger samt årlig rensk av tak/takrenner. Lyskilder blir ettersett og skiftet ut i oddetallsuker. I tillegg har de utført noen reparasjoner og utbedringer på byggene.

Driftskostnadene ble lavere enn budsjettert i 2023. Det var særlig beløpet vi hadde satt av til varmeveksler til nye beredere som ikke ble brukt, ellers økte alle andre kostnader mye i fjor – spesielt strømprisene holder seg høye. Resultat ble kr 292 364 bedre enn budsjettert og kr 934 125 bedre enn i 2022. Disponible midler ble ved årsskiftet kr 631 053 mot kr 275 764 ved inngangen til 2023. Dette er en økning på kr. 355 289.

Vi tar også i år sikte på å gjennomføre dugnad(er). Nærmere opplysninger vil komme.

Litt tilleggsopplysninger. Her er oversikt over de åtte største driftsleverandørene våre i 2023 relativt og i forhold til totale driftskostnader:

Leveranse	Leverandør	Beløp	Andel i %	Andel av total i %
Avgifter renovasjon og vann/avløp	Sandnes Kommune	383 636	27,39 %	23,60 %
Vedlikehold uteområder	K Nygaard AS	250 026	17,85 %	15,38 %
Energi - Gass og strøm delt lev.	Eviny, Lyse, Fjordkraft	147 516	10,53 %	9,07 %
Regnskap, tjenester og medlemskap	Bate boligbyggelag	143 389	10,24 %	8,82 %
EL-Sjekk	Sandnes Elektriske as	118 987	8,49 %	7,32 %
Forsikring bygninger	Protector forsikring	110 048	7,86 %	6,77 %
Altibox TV til alle	Lyse Dialog AS	100 293	7,16 %	6,17 %
Vaktmester og noen utbedringer	993Hjelp AS og Montasjelaget AS	79 796	5,70 %	4,91 %
Vedlikehold heiser	Scan Heis AS	67 047	4,79 %	4,12 %
	Delsum	1 400 738	100,00 %	86,16 %
	Totale driftskostnader	1 625 699		100,00 %

Før styret

Leder



Fullmakt

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fartein Valensvei Borettslag onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Felles kjellerrom i Farten Valens vei 29.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tore Gundersen ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Silje Egeli ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Alf Magnus Ellingsen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Vedtak:

Det var 16 andelseiere og ingen godkjente fullmakter innlevert. Totalt 16 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Silje Egeli fra Bate boligbyggelag.

1.5 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 65.440 og kr 3.200 til gassansvarlig. Fordelt med kr 52.700 til leder, kr 4 260 til styremedlem og kr 2 110 .

Vedtatt med 15 stemmer for, 1 stemme mot.

5. Innkomne saker

5.1 Ingen

Vedtak:

Det var ingen innmeldte saker til generalforsamlingen 2024.

6. Valg

6.1 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Det ble fremmet forslag om Finn Erik Skjegstad og Håvard Mannsåker som varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Finn Erik Skjegstad og Håvard Mannsåker ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Tore Gundersen - valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Øyvind Horpestad - valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Elisabeth Håmsø - valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Finn Erik Skjegstad - valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Håvard Mannsåker - valgt for 1 år i 2024

6.2 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling 2024

Vedtak:

Tore Gundersen ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Jorunn Margrethe Solland og Kari-Anne Håland utgjør boligselskapets valgkomité.

Sandnes, 10.04.2024

Protokoll for Fartein Valensvei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Gundersen (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Alf Magnus Ellingsen (sign.)	11.04.2024

Vedtekter

for
Fartein Valensvei Borettslag

Org nr 988320749

Tilknyttet Bate Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30 mai 2005
Endret §8-3(2), nytt punkt 7, i generalforsamling 25.04.2012
ENDRET GENERALFORSAMLING 21.4.2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

Signatur møteleder _____

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

Signatur møteleder _____

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Signatur møteleder _____

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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.

Signatur møteleder _____

(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.
7. endring i betingelser for fellesgjeld

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

Signatur møteleder _____

- 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.

Signatur møteleder _____



FARTEIN VALENSVEI BL

FARTEIN VALENSVEI 27, 29 og 31, 4318 SANDNES.

16. september 2009

HUSORDENSREGLER*

Meningen med husordensreglene er å ha en skriftlig oversikt om hvordan beboerne har bestemt seg for å ta hensyn. Slik at færrest mulig blir plaget, og flest mulig kan ha størst mulig glede av boligen. Dessuten pålegges alle å gjøre sitt til at eiendommen ikke forfaller og forsøples slik at vi alle påføres store unødige utgifter.

1. Alle beboere plikter å bidra med at ro og orden opprettholdes. Mellom kl 23:00 og kl 07:00 må det ikke bores eller bankes i vegger, gulv eller tak. Det henstilles til sunn fornuft ved bruk av musikk og selskapeleg samvær i dette tidsrommet.
2. Hoveddører og dør til kjeller skal holdes låst døgnet rundt.
3. Biler kan kun parkeres i carport eller gjesteparkering, bortsett fra kort tid for av og pålessing. Det er heller ikke lov å kjøre eller parkere på den smale veien inn til leilighetene i første etasje i lavblokkene.
4. Husdyr tillates så lenge de ikke er til sjenanse for andre. Det er ikke lov å slippe hunder løs på fellesarealene. Avføring i fellesarealene må fjernes umiddelbart.
5. Det er ikke lov å montere varmepumper, eller skru opp parabolantennener på vegger eller rekkverk. Parabol kan monteres i stativ på gulvet.
6. Røyking er ikke tillatt i trappeoppgang, heis, eller kjeller.
7. Brannforskriftene pålegger oss at trapperom og svalganger holdes fri for sykler, barnevogner, møbler og løse gjenstander som kan være til fare og eller hinder om bygget må rømmes. Sykler parkeres i kjelleren om ønskelig.
8. Risting av tepper og lignende over rekkverk på balkongene er ikke tillatt.

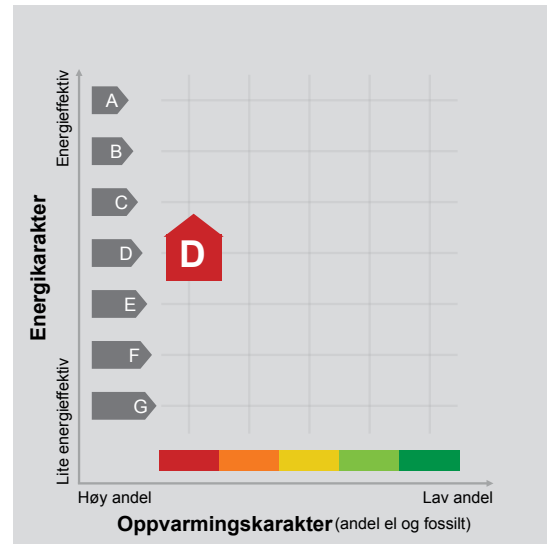
9. Heisanleggene er dyre i drift og vedlikehold, og må ikke missbrukes av barn eller voksne.
10. Innglassing av balkonger eller annen betydelig endring av fasaden må det søkes både styret og Sandnes kommune om tillatelse til. Styret har for øvrig retningslinjer for levegger både til balkonger og terrasser.
11. Lysbryteren i carportene skal stå på hele døgnet. Lyset tennes og slukkes automatisk. Lyset i bodene og kjellerrommet må imidlertid alltid slukkes når man går ut derfra.
12. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer inne eller ute til å øke eget boareal eller bod uten tillatelse fra styret.
13. Alle har ansvar for at besøkende respekterer de gjeldene husordensregler.

Styret
Fartein Valensvei BL

* Disse reglene er basert på lignende regler i andre borettslag og sameier. Forslag til endring eller tilføyelse kan fremmes på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling i borettslaget.

ENERGIATTEST

Adresse	Fartein Valens vei 31
Postnummer	4318
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	2093
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22631624
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-25080
Dato	16.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Link Signatur AS
Postboks 204
4394 SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 05.12.2008

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200500559-12
Arkivkode : O : 62-2093

FERDIGATTEST

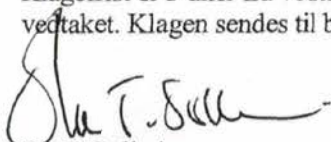
Gnr./Bnr: 62/2093 Byggeadresse: FARTEIN VALENS VEI 31

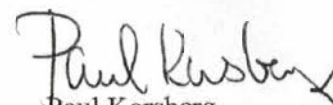
Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr: Signatur Arkitekter AS, Postboks 204, 4394 Sandnes.
Tiltakshaver: Sandnes Boligbyggelag, Storgata 22, 4306 Sandnes.

D-sak nr: 437/2005, 1311/2005, 1513/2005

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 25.09.2008 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.


Ola T Solheim
Bygningssjef


Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi til:

<input checked="" type="checkbox"/>	tiltakshaver	<input checked="" type="checkbox"/>	ansv. søker	<input checked="" type="checkbox"/>	brannsjef/feier
<input type="checkbox"/>	ansv. utførende	<input type="checkbox"/>	ansv. kontr.	<input type="checkbox"/>	rørleggerkontr.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	62	Bnr:	2093	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fartein Valens vei 31, 4318 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei Opplysninger om avløp er separert mangler

Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

Ja Nei

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

Ja Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader



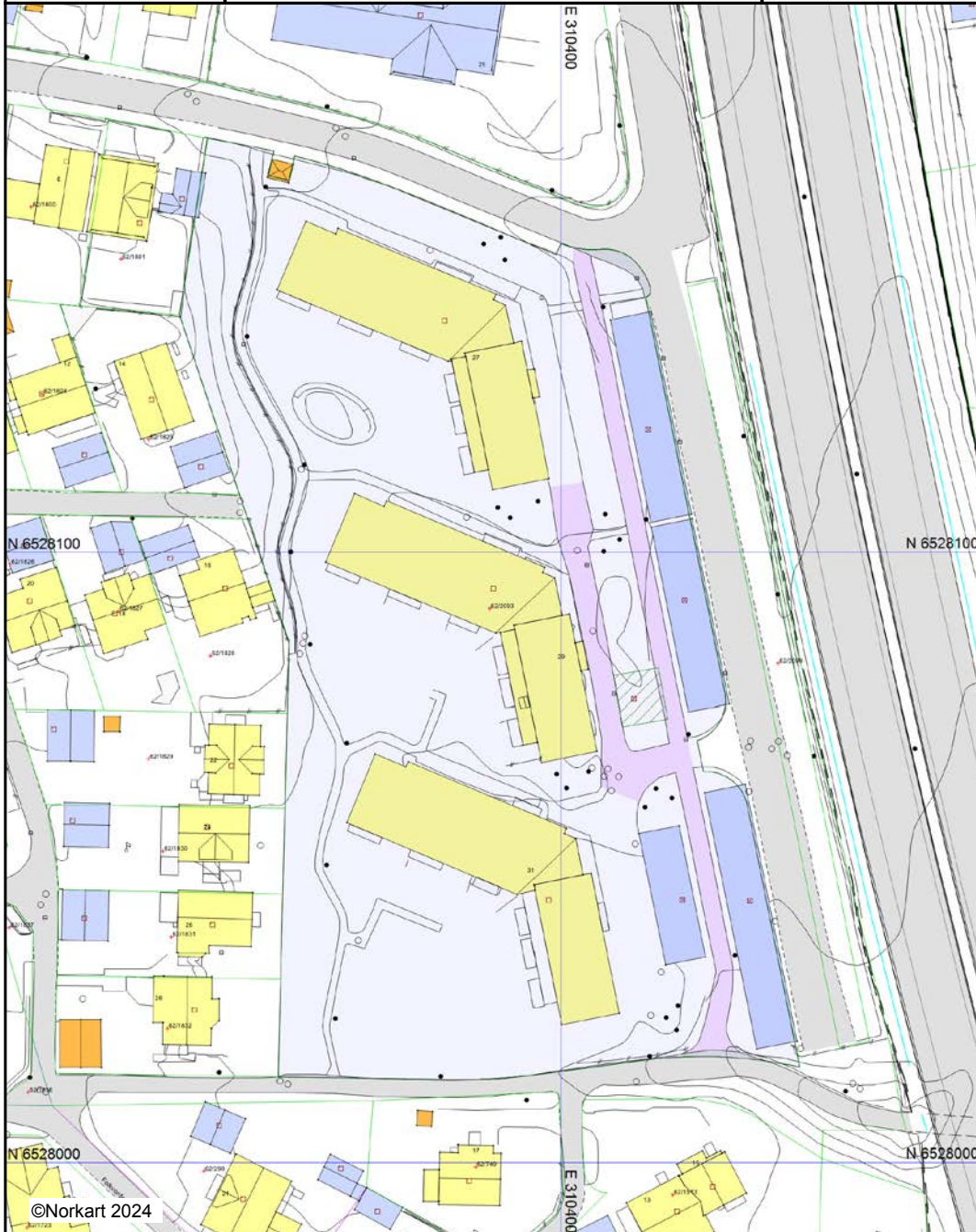
Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 62/2093
Adresse: Fartein Valens vei 31
Dato: 10.09.2024
Målestokk: 1:1000





UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm






Tiltak

-  BygningTiltak





VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg
-  Vegdekkkant i tunnell
-  Vegdekkkant
-  Kjørebanekant
-  Autovern
-  Vegskulderkant
-  Veg
-  Veggroft åpen

Matrikel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Igangsettingstill.
-  Bygning, uten Bygningspunkt


Ledningsnett

-  Trase
-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 5m
-  Forsenkningkurve 1m
-  Forsenkningpunkt

Eiendomsinformasjon

-  Abc Gårds- og bruksnummer

Bygningsmessige anlegg

-  Annet gjerde
-  Steingjerde
-  Flaggstang
-  Trapp
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur
-  Skrå forstøtningsmur
-  Skjerm
-  Voll




Adresser

-  Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Tak sprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Tak sprang
-  Mønelinje

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående
-  Stedsnavn og andre tekster
-  Abc Navn på samferdsel



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4308 SANDNES

Telefon: 97749838

Utskriftsdato: 10.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandnes kommune

Kommunenr.	1108	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	2093	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fartein Valens vei 31, 4318 SANDNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005	
Navn	Kommuneplan Sandnes 2023-2038	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/35960/Bestemmelser-og-retningslinjer-etter-sluttbehandling_vedtatt_150523.pdf	
Delarealer	Delareal	10 721 m ²
	KPHensynsonenavn	H190_1
	KPSikring	Andre sikringssoner
	Delareal	5 588 m ²
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	4 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende

Delareal	7 701 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Parkeringszone 2
KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg
Delareal	60 m ²
Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende
Delareal	3 020 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Parkeringszone 3
KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg
Delareal	10 657 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	183 m ²
KPHensynsonenavn	Luftsone G
KPFare	Annen fare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2001105																										
Navn	Endret regulering fra industri til boligformål for gnr. 62, del av bnr. 30																										
Plantype	Eldre reguleringsplan																										
Status	Endelig vedtatt arealplan																										
Ikrafttredelse	19.10.2004																										
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/3801/Gjeldende_bestemmelser_2001105.pdf																										
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 190 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 416 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles grøntareal</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>7 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annet fellesareal</td> </tr> <tr> <td>Utdyp.</td> <td>Felles oppstillingsplass for søppel</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>10 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles avkjørsel</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>360 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles lekeareal</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 220 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles gårdsplass</td> </tr> </table>	Delareal	3 190 m ²	Formål	Boliger	Delareal	3 416 m ²	Formål	Felles grøntareal	Delareal	7 m ²	Formål	Annet fellesareal	Utdyp.	Felles oppstillingsplass for søppel	Delareal	10 m ²	Formål	Felles avkjørsel	Delareal	360 m ²	Formål	Felles lekeareal	Delareal	1 220 m ²	Formål	Felles gårdsplass
Delareal	3 190 m ²																										
Formål	Boliger																										
Delareal	3 416 m ²																										
Formål	Felles grøntareal																										
Delareal	7 m ²																										
Formål	Annet fellesareal																										
Utdyp.	Felles oppstillingsplass for søppel																										
Delareal	10 m ²																										
Formål	Felles avkjørsel																										
Delareal	360 m ²																										
Formål	Felles lekeareal																										
Delareal	1 220 m ²																										
Formål	Felles gårdsplass																										
Id	2004142																										
Navn	Reguleringsplan for utvidelse av E-39 til 4 felt fra Stangeland til Sandved																										
Plantype	Eldre reguleringsplan																										
Status	Endelig vedtatt arealplan																										
Ikrafttredelse	17.10.2006																										
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/22975/Gjeldende_bestemmelser_2004142.pdf																										
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>796 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles grøntareal</td> </tr> </table>	Delareal	796 m ²	Formål	Felles grøntareal																						
Delareal	796 m ²																										
Formål	Felles grøntareal																										

Delareal	101 m ²
Formål	Frisiktsone

Delareal	2 m ²
Formål	Kjørevei

Delareal	461 m ²
Formål	Gang-/sykkelvei

Delareal	56 m ²
Formål	Annet fellesareal
Utdyp.	Annet fellesareal

Delareal	28 m ²
Formål	Felles parkeringsplass

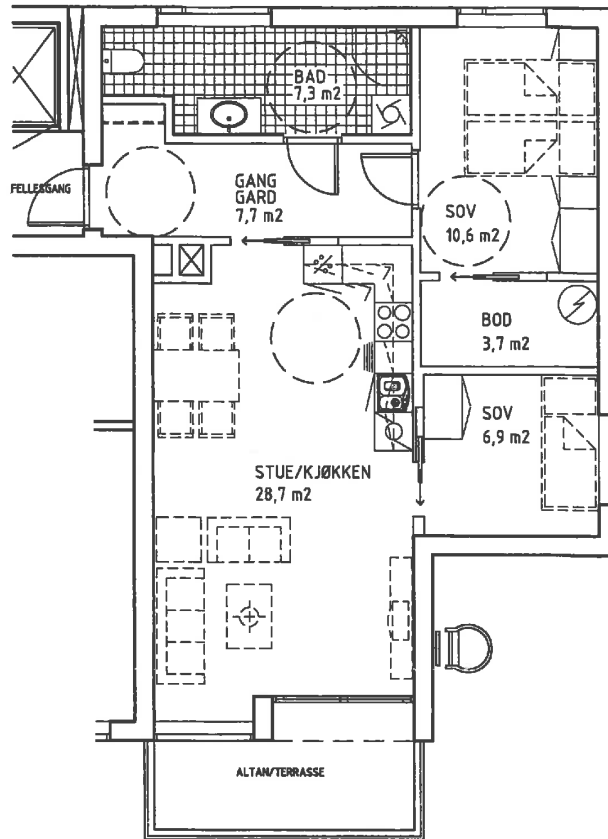
Delareal	35 m ²
Formål	Felles avkjørsel

Delareal	378 m ²
Formål	Felles gårdsplass

Delareal	612 m ²
Formål	Garasje

Delareal	138 m ²
Formål	Annen veigrunn

Delareal	9 m ²
Formål	Felles gangareal



BRA's = Arealet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inklusiv innvendig bod, og sjakter



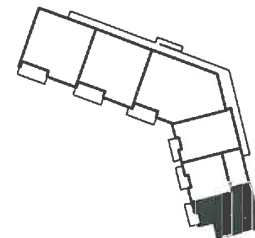
PLASSERING

1. + 2. etasje

68,7 m² BRA
64,8 m² BOA

antall : 6 stk.

Leil. 101, 201, 107, 207, 113, 213



FARTEIN VALEN BRL

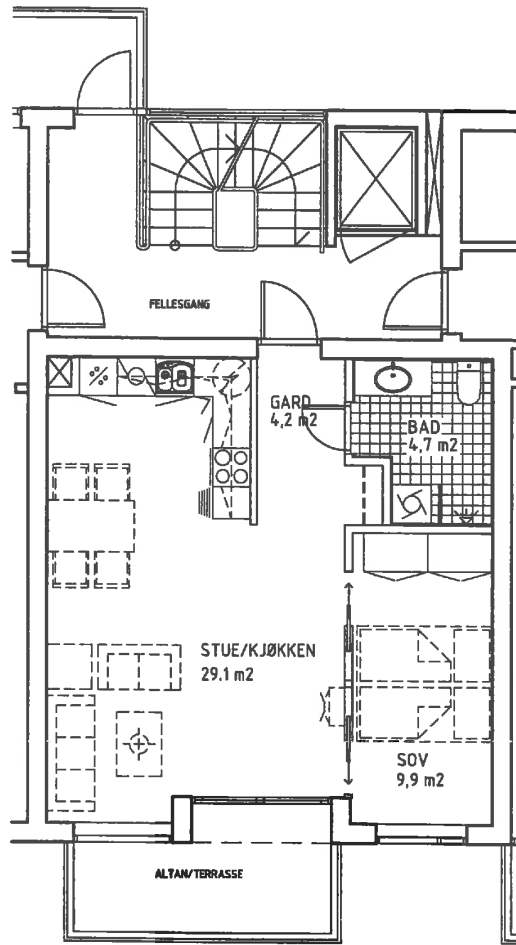
Leilighetstype 01
BLOKK 1,2,3

MÅL 1:100

DATO: 25.04.05



SANDNES BOLIGBYGGELAG



BRA's = Arealen innenfor leilighetens omsluttende vegger, inklusiv innvendig bod, og sjakter



PLASSERING

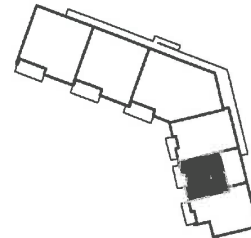
1. + 2. etasje

49,6 m² BRA

48,4 m² BOA

antall : 6 stk.

Leil. 102, 202, 108, 208, 114, 214



FARTEIN VALEN BRL

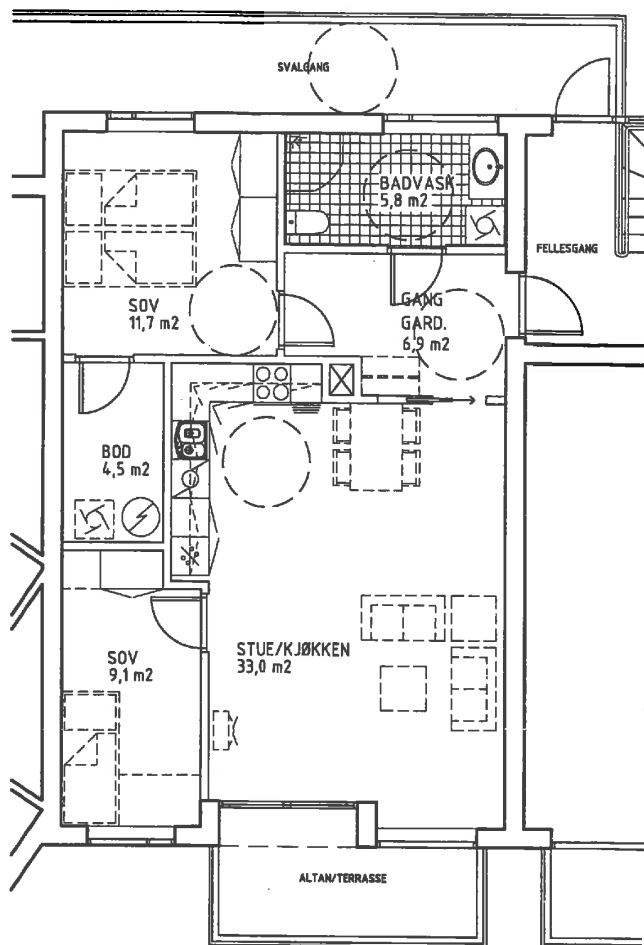
Leilighetstype 02
BLOKK 1,2,3

MÅL 1:100

DATO: 25.04.05



SANDNES BOLIGBYGGELAG



BRA's = Arealet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inklusiv innvendig bod, og sjakter



PLASSERING

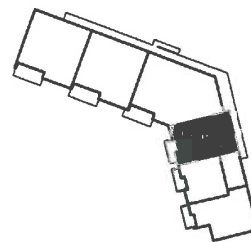
1. + 2. etasje

74,5 m² BRA

71,1 m² BOA

antall : 6 stk.

Leil. 103, 203, 109, 209, 115, 215



FARTEIN VALEN BRL

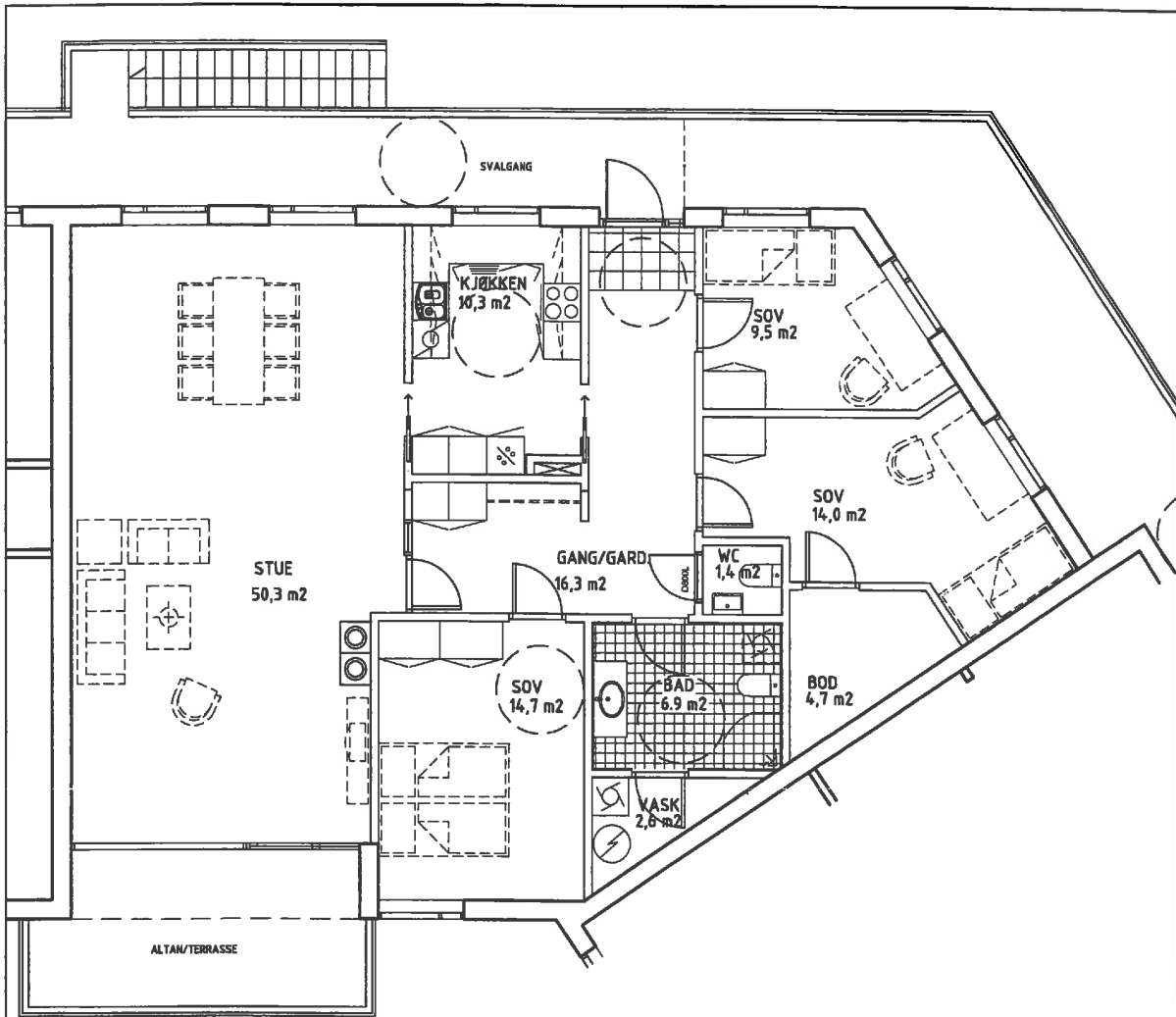
Leilighetstype 03
BLOKK 1,2,3

MÅL 1:100

DATO: 25.04.05



SANDNES BOLIGBYGGELAG



BRA's = Arealet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inklusiv innvendig bod, og sjakter



PLASSERING

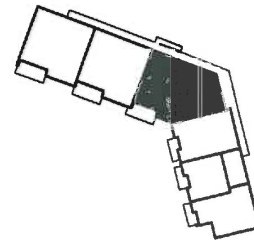
1. + 2. etasje

137,1 m² BRA

131,5 m² BOA

antall : 6 stk.

Leil. 104, 204, 110, 210, 116, 216



FARTEIN VALEN BRL

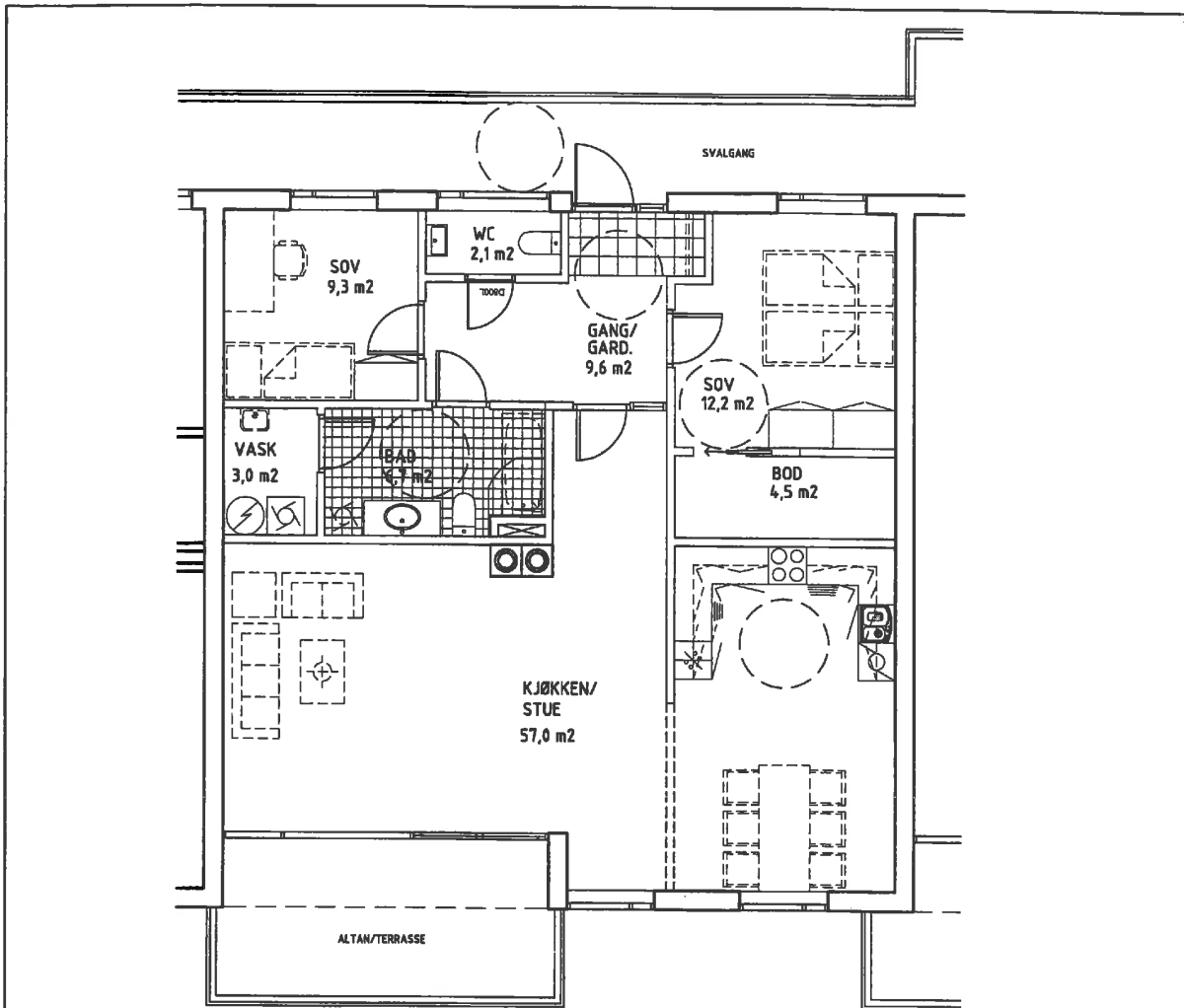
Leilighetstype 04
BLOKK 1,2,3

MÅL 1:100

DATO: 25.04.05



SANDNES BOLIGBYGGELAG



BRA's = Arealet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inklusiv innvendig bod, og sjakter



PLASSERING

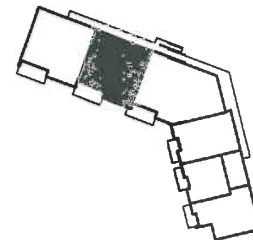
1. + 2. etasje

109,5 m² BRA

104,7 m² BOA

antall : 6 stk.

Lei. 105, 205, 111, 211, 117, 217



FARTEIN VALEN BRL

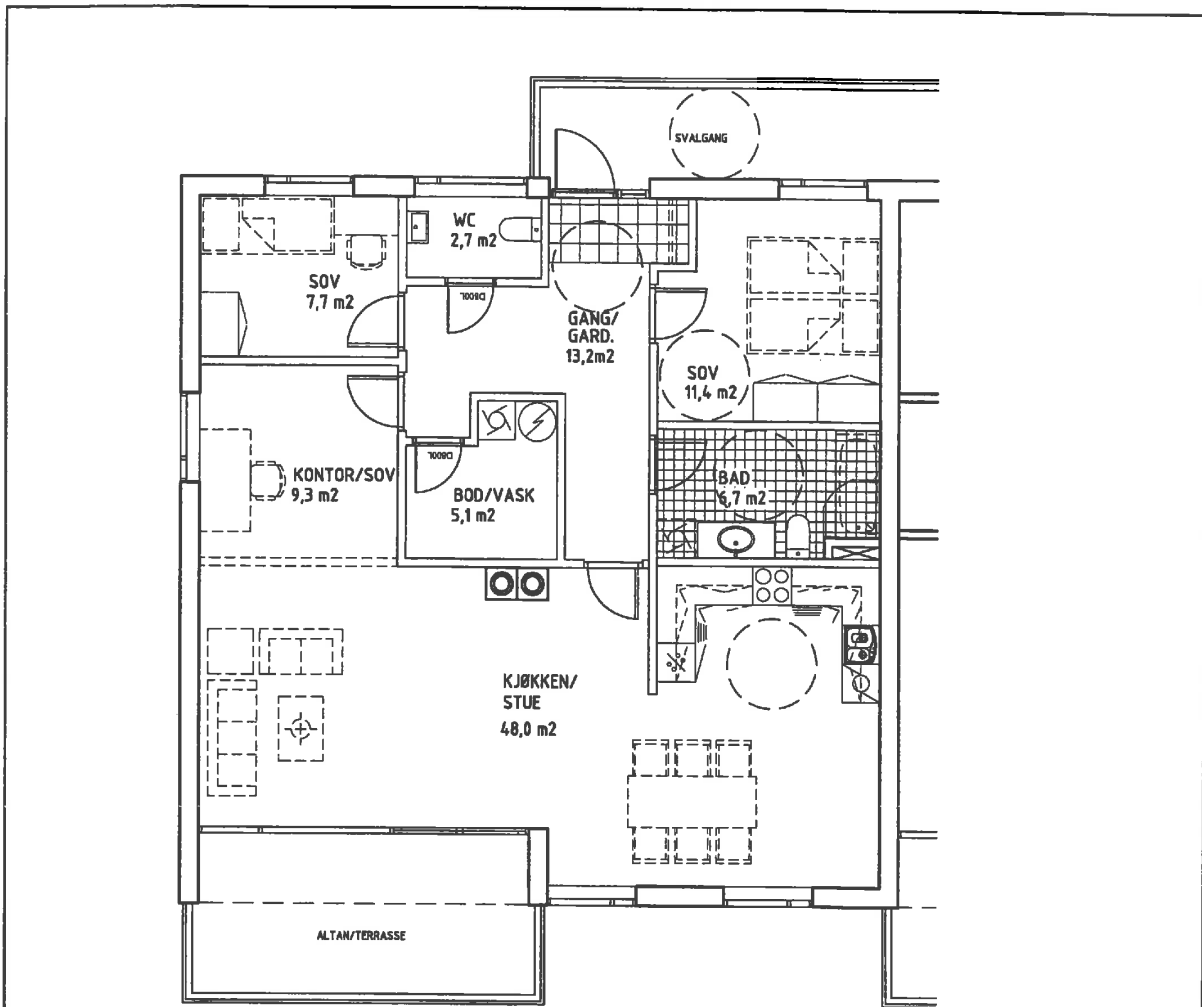
Leilighetstype 05
BLOKK 1,2,3

MÅL 1:100

DATO: 25.04.05



SANDNES BOLIGBYGGELAG



BRA's = Arealet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inklusiv innvendig bod, og sjakter



PLASSERING

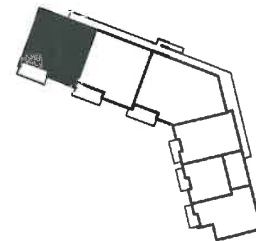
1. + 2. etasje

109,5 m² BRA

104,9 m² BOA

antall : 6 stk.

Leil. 106, 206, 112, 212, 118, 218



FARTEIN VALEN BRL

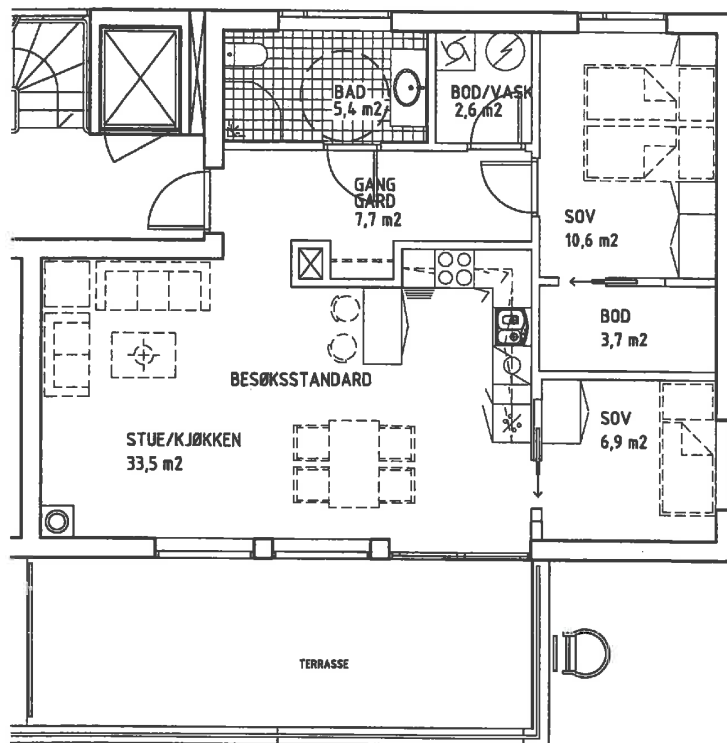
Leilighetstype 06
BLOKK 1,2,3

MÅL 1:100

DATO: 25.04.05



SANDNES BOLIGBYGGELAG



BRA's = Arealet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inklusiv innvendig bod, og sjakter



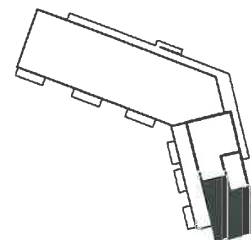
PLASSERING

3. etasje

74 m² BRA
70,4 m² BOA

antall : 3 stk.

Leil. 301, 303, 305



FARTEIN VALEN BRL

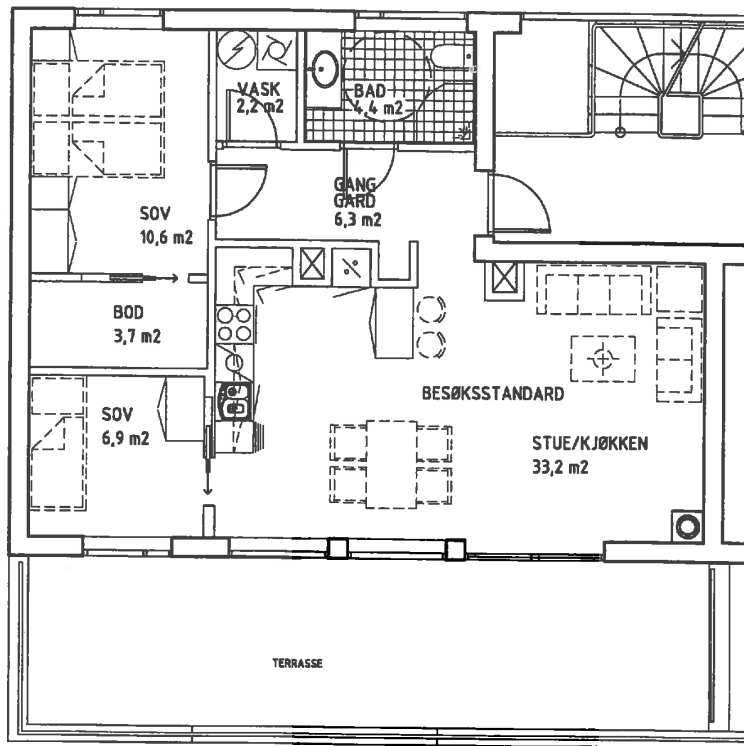
Leilighetstype 07
BLOKK 1,2,3

MÅL 1:100

DATO: 25.04.05



SANDNES BOLIGBYGGELAG



BRA's = Arealet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inklusiv innvendig bod, og sjakter



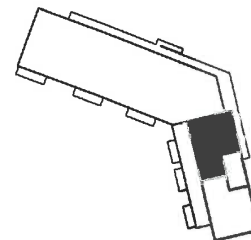
PLASSERING

3. etasje

71 m² BRA
67,7 m² BOA

antall : 3 stk.

Leil. 302, 304, 306



FARTEIN VALEN BRL

Leilighetstype 08
BLOKK 1,2,3

MÅL 1:100

DATO: 25.04.05



SANDNES BOLIGBYGGELAG



Fasade mot øst

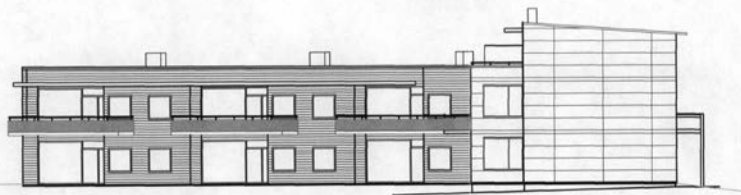
Godkjent av bygningssejeren
i Sandnes kommune

Sak: 437/05

200500559/1

TILTAK:				FARTEIN VALEN BRL	
TILTAKSHAVER:				SANDNES BBL	
BYGGEPLASS:				FARTEIN VALENS VEI	
TITTEL:				FASADE MOT ØST BLOKK 3	
MÅL:	DATE:	PR. NR.:	FILE NAVN:	TEGN. AV:	
1:200	28.01.05	3762	fasader_b3.dwg	SC	
NIVÅ:				RAMMESØKNAD	
TEGN. NR.:				A-3-201-B3	
TEGN. NR.:				REV.:	
TEGN. NR.:				REV.:	
SIGNATUR ARKITEKTER AS					
					
<small> NPA Sivilarkitekt eller MNAL Interiørarkitekt eller PML Postboks 204 - 4393 SANDNES Havnegat. 5 - 4306 SANDNES Telefon: 51 60 96 79 Telefaks: 51 60 96 80 e-mail: Firmapost@signatur.no </small>					

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHavsRETT OG KAN IKKE KOPIERES
ELLER OPPFYLLES UDELT AV SIGNATUR ARKITEKTER AS SAKS NR. 437/05



Fasade mot sør

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 437/05

200500559

TILTAK: FARTEIN VALEN BRL				
TILTAKSMAKER: SANDNES BBL				
BYGGEPLASS: FARTEIN VALENS VEI				
TITTEL: FASADE MOT SØR BLOKK 3				
MÅL:	DATE:	PR. NR.:	FILE NAVN:	TEGN. AV:
1-200	28.01.05	3762	fasader_b3.dwg	SC
NIVÅ:	RAMMESØKNAD			KONTR.:
TEGN. NR.:	A-3-203-B3			REV.:
SIGNATUR ARKITEKTER AS				
				
<small> NPA Sivilarkitekt PNL Interiørarkitekt PNL Postboks 204 - 4393 SANDNES Havneg. 5 - 4306 SANDNES Telefon: 51 60 10 70 Telefaks: 51 60 10 80 e-mail: fropost@signatur.no </small>				

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHavsrett OG KAN IKKE KOPIERES
ELLER OPPLEGGES UTEN SIGNATUR ARKITEKTER AS SAMTYKKE



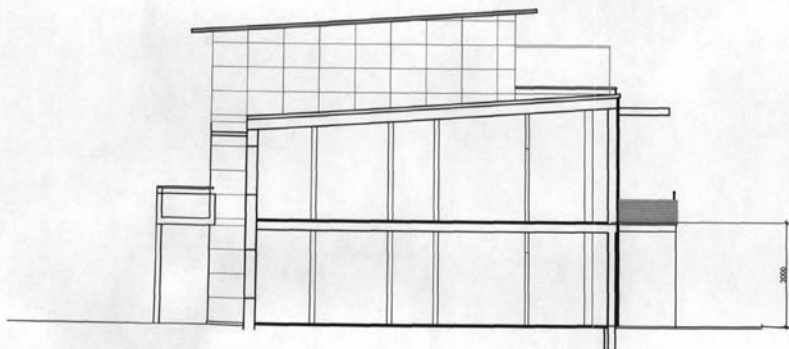
Fasade mot vest

Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak: 437/05

200500559/1

TILTAK				FARTEIN VALEN BRL	
TILTAKSHAVER				SANDNES BBL	
BYGGEPLASS				FARTEIN VALENS VEI	
TITTEL				FASADE MOT VEST BLOKK 3	
MÅL	DATE	PR. NR.	FILE NAVN	TEGN. AV	
1:200	28.01.05	3762	fasader_b3.dwg	SC	
NVÅ	RAMMESØKNAD			KONTR.	
TEGN. NR.	A-3-202-B3			REV.	
SIGNATUR					
ARKITEKTER AS					
					
NPA Sivilarkitekt PMAL Interiørarkitekt PMAL Postboks 206 - 4303 SANDNES Havnegt. 5 - 4306 SANDNES Telefon 51 60 16 70 Tlfertaks 51 60 16 80 e-mail: firmages@signatur.no					

TEIINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHÅVURETT OG KAN IKKE KOPIERES
ELLER OFFENTLIGGJERES UTEN SIGNATUR ARKITEKTER AS SAMTYKKE



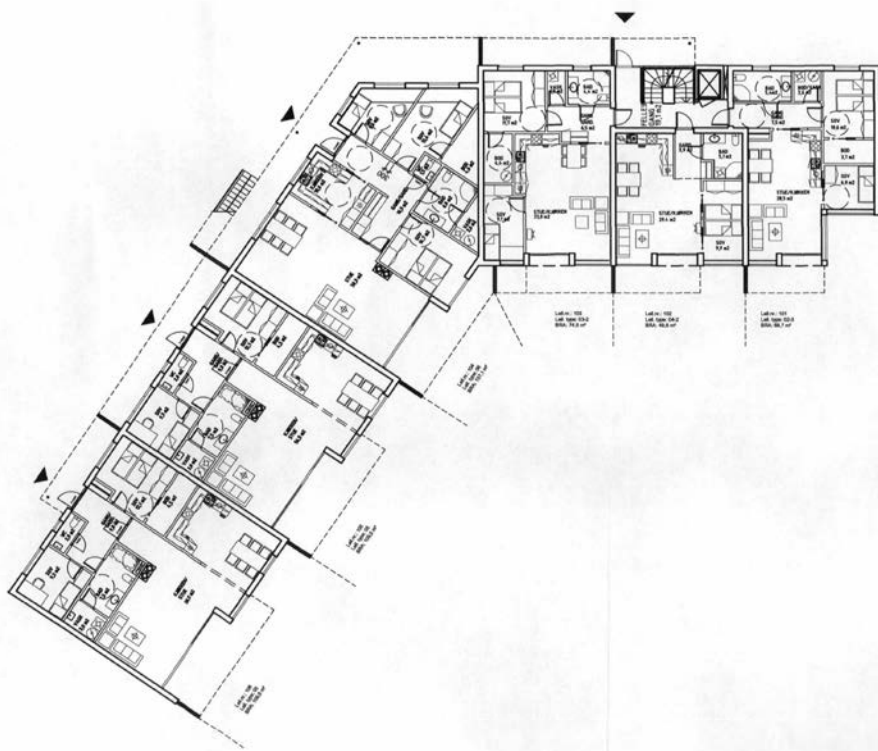
Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandnes kommune

Sak: 437/05

200500559 / 11

TELTAKE				
FARTEIN VALEN BRL				
TELTAKSHAVER				
SANDNES BBL				
BYGGEPLASS				
FARTEIN VALENS VEI				
TITTEL				
SNITT A-A BLOKK 3				
MÅL :	DATE :	PR. NR. :	FILE NAVN :	TEGN. AV :
1:200	28.01.05	3762	snitt a-a_b3.dwg	SC
NIVÅ		KONTR. :		
RAMMESØKNAD				
TEGN. NR. :		REV. :		
A-3-231-B3				
SIGNATUR				
ARKITEKTER AS				
				
NPA Sivilarkitekt for NPA Interiørarkitekt for NPA Flexibelt 234 - 4303 SANDNES Havnegt. 5 - 4306 SANDNES Telefon 51 60 36 78 Telefaks 51 60 36 80 e-mail : firmapost@signatur.no				

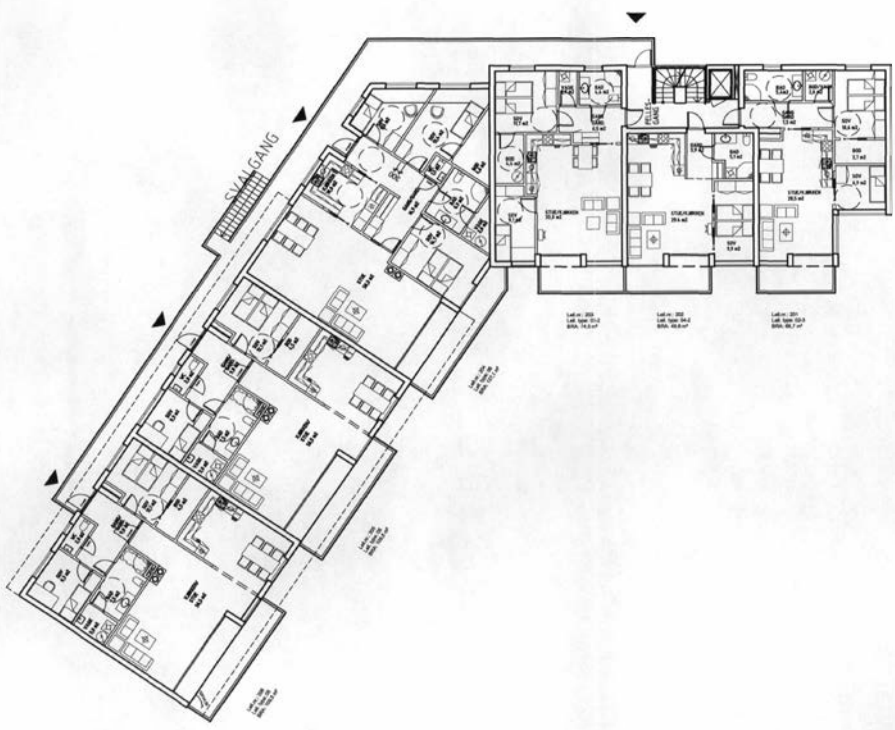
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHavsRETT OG KAN IKKE KOPIERES
ELLER OPPRETTLES UTEN SIGNATUR ARKITEKTER AS SÅNTYKKE



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 437/05

200500559/1

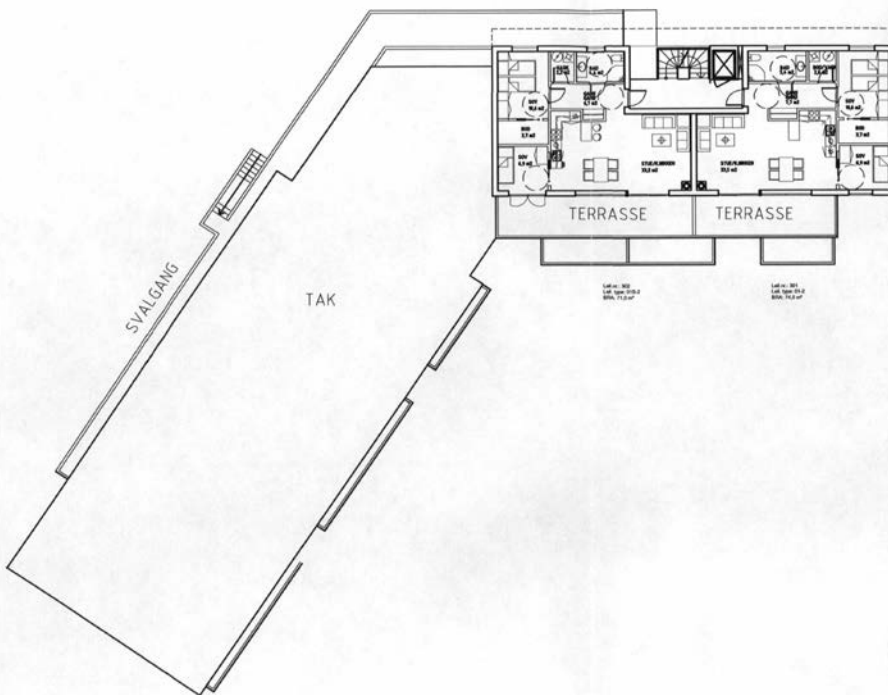
TILTAK:				FARTEIN VALEN BRL	
TILTAKSIAVER:				SANDNES BBL	
BYGGEPLASS:				FARTEIN VALENS VEI	
TITTEL:				PLAN 1.ETASJE BLOKK 3	
MÅL:	1:200	DATE:	28.01.05	PR. NR.:	3762
NIVÅ:		FILE NAVN:	1_etg_b3.dwg	TEGN. AV:	SC
RAMMESØKNAD				KONTR.:	
TEGN. NR.:				REV.:	
A-3-211-B3					
SIGNATUR ARKITEKTER AS					
 NPA Sivilarkitekt PNAAL Interiørarkitekt PNAAL Postboks 264 - 4303 SANDNES Havnegt. 5 - 4306 SANDNES Telefon: 51 60 16 70 Telefaks: 51 60 16 60 e-mail: firmapost@signatur.no					
<small>TEIENGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHavsRETTE OG KAN VÆRE KOPIERES ELLER OPPRETTET UTEEN SIGNATUR ARKITEKTER AS SAMTYKKE</small>					



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 437/05

200500559/1

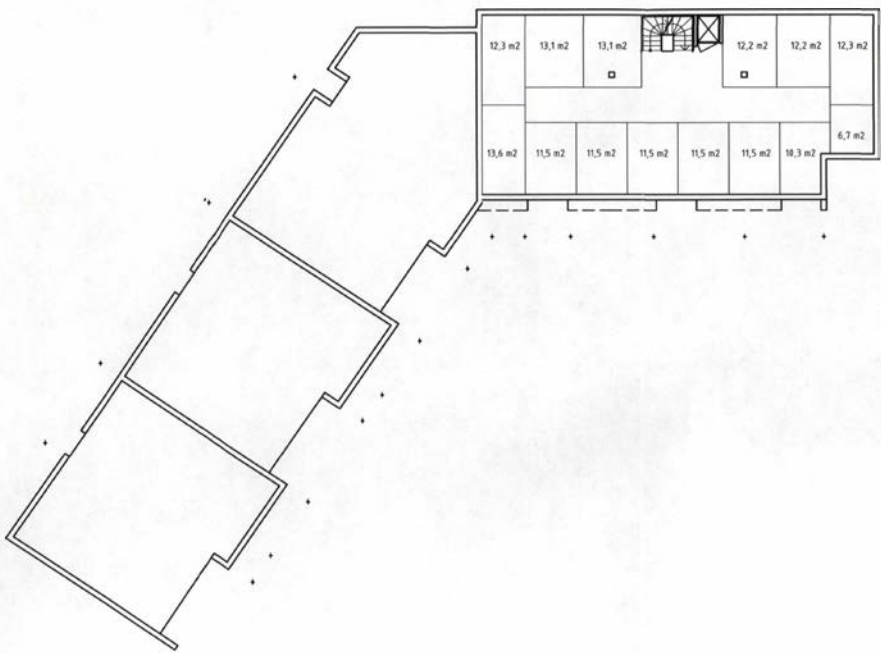
TELTAKE: FARTEIN VALEN BRL				
TELTAKEHAVER: SANDNES BBL				
BYGGEPLASS: FARTEIN VALENS VEI				
TITTEL: PLAN 2. ETASJE BLOKK 3				
MÅL:	DATE:	PR. NR.:	FILE NAVN:	TEGN. AV:
1:200	28.01.05	3762	2_etg_b3.dwg	SC
NIVÅ:	RAMMESØKNAD			KONTR.:
TEGN. NR.:	A-3-212-B3			REV.:
SIGNATUR ARKITEKTER AS				
 NPA Sivilarkitekt HVAL Interiørarkitekt PMEL Postboks 264 - 4303 SANDNES Havnegf. 5 - 4306 SANDNES Telefon: 51 60 16 70 Telefaks: 51 60 16 80 e-mal: firmapost@signatur.no				
TEKNIKEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHavsRETT OG KAN IKKE KOPIERES ELLER OFFENTLIGGJØRES UTEN SIGNATUR ARKITEKTER AS SAMTYKKE				



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 437/05

200500559 /

TILTAK:				
FARTEIN VALEN BRL				
TILTAKSHAVER:				
SANDNES BBL				
BYGGEPLASS:				
FARTEIN VALENS VEI				
TITTEL:				
PLAN 3. ETASJE BLOKK 3				
MÅL:	DATE:	PR. NR.:	FILE NAVN:	TEGN. AV:
1:200	28.01.05	3762	3_etg_b3.dwg	SC
NIVÅ:				KONTR.:
RAMMESØKNAD				
TEGN. NR.:				REV.:
A-3-213-B3				
SIGNATUR ARKITEKTER AS				
 NPA Sivilarkitekt PNL Interiørarkitekt PNL Postboks 264 - 4393 SANDNES Havneg. 5 - 4306 SANDNES Telefon 51 60 16 70 Telefaks 51 60 16 80 e-mail: firmaen@signatur.no				
TEIENGEN ER RESERVET AV LOV OG OPPHavsRETT OG KAN IKKE KOPIERES ELLER OPPENTLIGGJØRES UTEEN SIGNATUR ARKITEKTER AS SAMTYKKE				



Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune

Sak: 437/05

20050059/1

TILTAK:				FARTEIN VALEN BRL	
TILTAKSIAVER:				SANDNES BBL	
BYGGEPLASS:				FARTEIN VALENS VEI	
TITTEL:				PLAN U-ETASJE BLOKK 3	
MÅL:	1:200	DATE:	28.01.05	PR. NR.:	3762
NIVÅ:		FIL NAVN:	Plan u_etg_b3	TEGN. AV:	186
RAMMESØKNAD				KONTR.:	
TEGN. NR.:				REV.:	
A-3-210-B3					
SIGNATUR ARKITEKTER AS					
 NPA Sivilarkitekt MHAL Interiørarkitekt PHEL Postboks 204 - 4303 SANDNES Havnegt. 5 - 4300 SANDNES Telefon: 51 60 16 79 Telefaks: 51 60 16 80 e-mail: firmapost@signatur.no					
<small>TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHavsRETT OG KAN BIKKE KOPIERES ELLER OPPRENTSLESBARES UTEN SIGNATUR ARKITEKTERS AS SAMTYKKE.</small>					



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fartein Valens vei 31
4318 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre