NORDVIK

Skeiagata 1

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Skeiagata 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Vedlegg
64	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys toppleilighet med gangavstand til togstasjon, sentrum og flotte Sandvedparken. Felles utvendig parkering

Prisantydning	**2 600 000,-**
Omkostninger	**9 303,-**
Totalpris	**2 735 258,-**
Fellesgjeld	**125 955,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 867,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

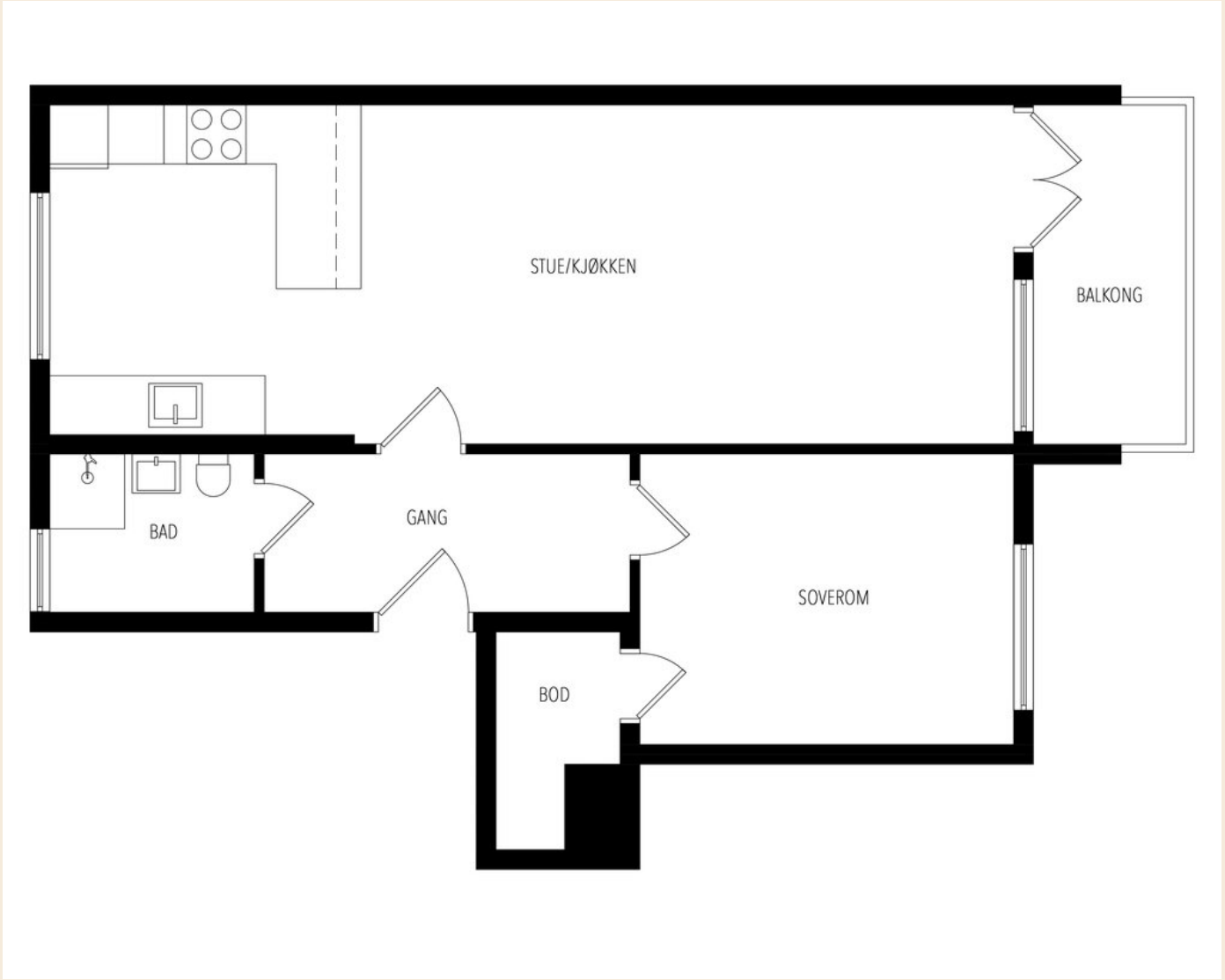
Kort fortalt

Boligblokken ligger attraktivt til helt inntil Sandvedparken, i en ny miljøgate som snart er ferdig. Her bor du rolig og grønt, samtidig som sentrum og servicetilbud er like i nærheten. Togstasjon i enden av gaten og kort vei til buss gir enkel pendling til Stavanger og resten av regionen.

- Entrè med plass til å henge fra seg yttertøy i garderobeskap
- Stue med åpen kjøkkenløsning
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Sørvendt balkong med gode solforhold
- Ett soverom med direkte dør inn til innvendig bod som kan benyttes som garderoberom
- Bad med opplegg til vaskemaskin
- Radiator med vannbåren varme
- Felles utvendig parkering m/ 3 felles elbilladere
- Ellers har leiligheten ekstra lagringsplass i ekstern bod på loftet og i kjeller

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 60 kvm





Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys.





De hvitmalte veggene gir opplevelsen av en luftig og hjemmekoselig atmosfære.

Stuen har en god planløsning som gjør det enkelt å innrede etter ønsker og behov. God plass til både sofagruppe og spisebordsavdeling.





Boligblokken ligger attraktivt til helt inntil Sandvedparken, i en ny miljøgate som snart er ferdig. Her bor du rolig og grønt, samtidig som sentrum og servicetilbud er like i nærheten





Fra stuen er det utgang til sørvendt balkong. En lun og trivelig plass å slappe av etter arbeidstid og utover kvelden.







Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen.





Kjøkkenet har god skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging, samt overflater som er enkle å holde rene.





En romslig entré med god plass til oppbevaring og oppheng av sko og yttertøy i garderobeskap.





Leiligheten har ett soverom som er av god størrelse.

23751169180503






HOOVER
HOOVER







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0138/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skeiagata 1, 4306 SANDNES
Gnr 111, bnr 298 (ideell andel 1/1) i Sandnes kommune
Andelsnr 20 i Haakon 7s G 5 Borettslag, org.nr. 946353442

Selger
Otto Hiim

Kjøpesum og omkostninger
2 600 000,- (Prisantydning)
125 955,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 725 955,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 303,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 803,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 735 258,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 744 758,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré/gang, soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken
BRA-e: 4 kvm. Loft: Bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4 etasje: Entré/gang, soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken
Kjeller: Bod
Loft: Bod

Standard
Leiligheten har en romslig entré med god plass til oppbevaring og oppheng av sko og yttertøy i garderobeskap.

Stuen er leilighetens midtpunkt, og er et fint rom for avslapning og sosiale sammenkomster. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. De hvitmalte veggene gir opplevelsen av en luftig og hjemmekoselig atmosfære. Et rent uttrykk er enkelt å like og blande sammen med andre stiler. Stuen har en god planløsning som gjør det enkelt å innrede etter ønsker og

behov. God plass til både sofagruppe og spisebordsavdeling. Fra stuen er det utgang til sørvendt balkong. En lun og trivelig plass å slappe av etter arbeidstid og utover kvelden.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen. Stilrent kjøkken i hvit utførelse med integrerte hvitevarer. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Stekeovn har en defekt varmluftsfunksjon men virker fint ellers. Videre byr kjøkkenet på skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging, samt overflater som er enkle å holde rene. Praktisk kjøkkenøy med plass til barstoler.

Leiligheten har ett soverom som er av god størrelse. Fra soverommet er det dør in til en innvendig bod som kan benyttes som garderoberom om ønskelig.

Badet er flislagt og innredet med toalett, vask i seksjon og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Borettslaget disponerer et felles vaskerom i kjelleren med vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom. Fasilitetene kan benyttes kostnadsfritt av beboerne.

Innvendig:
Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte profilerte dører. Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong. De interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv. Enkelte riss, merker og slitasje av normal karakter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør består hovedsakelig av støpejern, med innslag av plastrør ved kjøkkenkum/servant på bad. Stakeluke er ikke lokalisert. Eventuell staking kan utføres via sluk eller vannlås. Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten har oppvarming i form av fjernvarme med radiator i stue, soverom og bad/vaskerom. OSO varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2014 plassert i skap under kjøkkenbenk. 230v IT anlegg med jordfeilautomater, overbelastningsvern og overspenningsvern.

Parkering
Felles utvendig parkering. Tre fellesladere til elbil med type 2 kontakt.

Modernisering og påkostninger
I 2014-2015 ble stue og kjøkken slått sammen. Nytt kjøkkeninventar fra IKEA. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikro, og kombi kjøleskap/frys.
Alle vegger sparklet/malt og gulv ble lagt i alle rom unntatt bad og kott, samt spotter i tak på kjøkken og gang.
Det ble også fornyet inni strømskapet.
Varmtvannsbereder også fra 2014-15.
Toalett klossett byttet og blandebatteri på dusj byttet i 2024.
Stoppekran er under kjøkkenvask byttet mai 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fikk koblet til vask på badet, Hellevik Torgersen 30.04.2014. Byttet utpåliggende toalettet til en nyere type, fakturadato 16.02.2024, rørlegger gunnar larsen. Fikk også byttet blandebatteriet på dusjen også av VB Hellevik Torgersen markert faktura 11.09.2024. Jeg har fått hengt opp en avløpsledning for vaskemaskin på veggen, usikker på dato det ble gjort. Før salg har ny oppvaskmaskin blitt koblet til, byttet til ny stoppekran, lagt ny vannstopp med vannsensor blitt lagt under oppvaskmaskin, vask med stoppekran og varmtvannsbereder under utblåsningsventil. 26.05.2026, Sig Halvorsen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: er ikke gjort noe med det så lenge jeg har bodd der, og ifølge dokumentasjon fra forrige eier så har ikke han gjort noe de 5 siste år han bodde der heller.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, det planlegges renovering av tak og fasade.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2015 ble det gjort elektrisk arbeid i forbindelse med leiligheten. Bygge om sikringsskap med automatsikringer, koble varmtvannsbereder direkte, montere blindlokk i gang, bytte bryter til bad, montere komfyrvakt, montere taklampe. Dette har jeg samsvarsærklæring på. Det ble også montert spotter på gang og på kjøkken med bryter til, og et par stikk på kjøkken og i stue til kjøkken . Det er det ikke dokumentert i den samsvarsærklæringen. Utført av elektropro AS, Endre Lidtun. 09.11.2015 Det er utført elektrisk tilsyn av LNett 13.05.2026 og utpekt ting som må utbedres med det elektriske anlegget med saksnummer 406442. Utbedringer er foretatt av elektriker firmaet El-Design 08.06.2026. Vaktmester skal bytte lås på sikringsskap, da skal punktene på den elektriske kontrollen hos LNett bli godkjent når skaplås

blir dokumentert og sendt inn.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ja det er kontrollert 13.05.2026 av Lnett med saksnummer 406442.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er noe borettslaget har ordnet nede på fellesparkeringen. 3 stk, er innen 10 år.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På kjøkkenet ble det montert et kjøkken der vask, varmtvannsbereder, oppvaskmaskin, automatisk vannstopper ble lagt opp ved innflytting utført av Torgersen 30.04.2014. Nå før utflytting er oppvaskmaskin, hovedstoppekran og ny automatisk vannstopper blitt lagt opp ved det samme kjøkkenet. Utført av Sig. Halvorsen 26 mai 2026. Tidligere radiator på kjøkken er fjernet av autorisert rørlegger. Tilhørende rør er plombert og innkasset. Arbeid utført av rørlegger Hellevik Torgersen med faktura 30.04.2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er avklart eller godkjent av borettslaget. Kjøper overtar ansvaret for forholdet, herunder eventuelt krav om tilbakeføring fra borettslaget. Ref husordensregel 7 i husordensreglene for borettslaget: "7. Sanitæranlegget: Skader på rør/sanitæranlegget i leilighetene er borettshave selv ansvarlig for iht. Husleiekontrakten. Dette gjelder ikke radiatoranlegget eller gjennomgående felles avløpsrør når borettshaver ikke selv er skyldig i skade på anlegg." Fjernet radiator har jeg beholdt, den ligger i loftsboden.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: det er et sentralvarmeanlegg som får forsynt varmtvann eksternt slik jeg forstår det. Dette administreres av borettslaget

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Arbeid som er utført: Stuen og kjøkkenet hadde en lettvegg mellom seg som ble slått ned som nå er 1 rom istedenfor 2. Det ble lagt nytt gulv i stue/kjøkken, gang og soverom. Det ble satt opp IKEA kjøkken og medfølgende hvitevarer. Flislagt kjøkken vegg mellom benkeplate og overskap. Bygget ned tak i kjøkken og og gang og klargjort for montering av spotter der som ble montert av elektriker. Fjernet dør som gikk til stuen, nå er det en fellesdør til stue/kjøkken rom. Byttet alle innvendige dører unntatt kottdør. Alle vegger og tak unntatt bad og kott ble sparklet og malt. Dette ble utført over en tid fra 2014- 2015. Taklampe i stue og i soverom har jeg skrudd opp selv. Mai/Juni 2026 har det blitt gjort små ting som å legge vinylgulv på kott, maling av en vegg og enkelte lister, fuget om et strekk på kjøkken og på vask ved bad, sparklet og malt ytterdør.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Badet er gammelt og av ukjent alder. Takstmann registrerte svelling i vinduskarm på bad, se tilstandsrapport.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: det planlegges forbedringer/fornyelse av det elektriske anlegget til selve blokken.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: det er en synlig sprekk rundt ytterdøren inne i leiligheten. Det tror jeg er sparkelen under malingen som har sprukket

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: I min egen leilighet har jeg ved 2 anledninger jeg kommer på, brukt avløpsrens (mudin) i dusjsluk (i dusjkabinettet) når det har begynt å renne unna sent. Det kommer litt vann ut av blandebatteriet på vasken ved kjøkkenet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: jeg tror det var skjeggkre som ble oppdaget for en del år siden, kansje det var rundt 10 år siden. Det ble satt ut noen innretninger i mange (om ikke alle) boenheter og andre steder i blokka. usikker på hva som hendte med det, men jeg har ikke sett noen krypdyr siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: er ikke klar over feil på funksjonen til radiatorene jeg har i leiligheten. det har vert tikkelyder fra dem, da har jeg hatt rørlegger til å se på det. De tapper vann/luft ut av radiatoren og så har de vert bedre etter det. tar dem 10 minutter å gjøre det. Når jeg har fått gjort det har det blitt betalt av borettslaget.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann og eltilsyn har avgitt rapporter

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det var oppgitt størrelse når jeg kjøpte, og nå foreligger det rapport fra takstmann med størrelse. Takstmann var der 27.04.2026.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: ja fra eltilsynet er det pålagt krav om utbedringer på 3 punkter, 2 av dem er det gjort utbedringer fra elektriker selskapet El-Design ferdig 08.06.2026 og dokumenter er sendt inn, mens på det siste punktet er det engasjert vaktmester til å henge en ny lås på sikringsskapet. Takstmann vurderer at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er pågående arbeid med rehabilitering av det elektriske anlegget i bygget. De har økonomi til å dekke dette, men vil nok mest sannsylig ha behov for en refinansiering ifbm fasade og tak renoveringen. Noes som vurderes at må gjøres om ca 5-10 år. Hvor mye fellesutgiftene økes på grunn av det kan de ikke svare på.

Bygningssakkyndig
Helvig Takst

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen har malt trevindu på soverom med 2-lags glass fra 2020. Vinduet er utvendig aluminiumsbeslått. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990. Bygningen har malt 2-fløys balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdøren er utvendig aluminiumsbeslått. Leiligheten har malt brann og lydisolert hovedytterdør. Leiligheten har en balkong på ca. 5m2 med tilkomst fra stue. Balkongen har rekkverk av betong og dels lakkert stål med glass. Gulvet er utført med betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Vinduer - 2
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Vinduer har passert mer enn halvparten av forventet levetid, som normalt settes til 20–40 år for isolerglass. Det er observert naturlig aldringsslitasje på komponenter og overflater.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Oppnådd alder medfører økt risiko for punkterte glass, svikt i tettelister og fuktinntrengning. Isolasjonsevnen er også svakere enn ved moderne vinduer, noe som gir høyere varmetap.
Tiltak:
Tilstanden bør overvåkes jevnlig med tanke på punktering og fukt. Utskifting bør planlegges på sikt for å forbedre boligens energieffektivitet og unngå følgeskader.

Utvendig - Vinduer - 3
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er registrert svelling i vinduskarm på bad grunnet fukt/kondens, samt gliper i ramtre på annet vindu. Vinduene (fra 2008) har passert omtrent halvparten av forventet levetid.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Svelling og gliper gir økt risiko for råteutvikling og fuktinntrengning i treverket. Dette kan svekke vinduets stabilitet, funksjon og isolasjonsevne over tid.
Tiltak:
Tetting av gliper, overflatebehandling og kontroll for råte bør utføres. Ventilasjonen på badet bør forbedres for å hindre videre svelling. Ved omfattende skader må utskifting vurderes.

Utvendig - Dører
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er registrert en sprekk og mekaniske skader i dørbladet ved låsekassen etter et tidligere innbruddsforsøk. Skaden er estetisk skjemmende.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Sprekken påvirker dørbladets strukturelle integritet lokalt og gir døren et skadet utseende. Siden døren står mot en tørr fellesgang, har skaden ingen praktisk betydning for isolasjon eller fuktsikring.
Tiltak:
For å fjerne den visuelle skaden og gjenopprette styrken i dørbladet bør døren skiftes. Som et enklere tiltak kan sprekken limes og overflaten utbedres kosmetisk.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Største målte høydeforskjeller ved nivellering av gulv ca. 21mm på kjøkken og 27mm i stue.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Boligen er basert på naturlig ventilasjon med tilluft via vegg- og vindusventiler. Det mangler et system for kontinuerlig og kontrollert luftutskifting for boligen som helhet.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Prinsippet med naturlig ventilasjon gir ofte ujevn luftutskifting som er avhengig av vær og temperatur. Dette kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og økt risiko for kondens på kalde overflater i vinterhalvåret.
Tiltak:
Det anbefales å holde alle ventiler åpne og sørge for hyppig sjokklufting. Ved en eventuell totalrenovering av leiligheten bør det vurderes å installere balansert ventilasjon for å sikre optimalt inneklima og redusert varmetap.

Tekniske installasjoner - Varmesentral
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er installert radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Selve radiatorene og røropplegget har ukjent alder, men fremstår med betydelig alder. Basert på boligens byggeår er mer enn halvparten av forventet levetid forventet å være passert, TG2
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Eldre rør og radiatorer øker risikoen for korrosjon og lekkasjer over tid. Gamle ventiler kan også bli trege eller slutte å fungere, noe som gjør det vanskelig å regulere varmen i de enkelte rommene.
Tiltak:
Siden anlegget fungerte på befaringstidspunktet, er det ikke behov for umiddelbare tiltak. På sikt må det påregnes utskifting av radiatorer og ventiler. Det anbefales jevnlig ettersyn av koblinger og rør for å oppdage eventuell siving/lekkasje tidlig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom - 4. Etasje - Bad/vaskerom 2 - Generell
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har ukjent alder, men fremstår med en antatt alder på 20–30 år, noe som betyr at forventet teknisk levetid er passert. Det er registrert bom (manglende heft) i flere gulvfliser og overflatene er preget av betydelig slitasje. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rens.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Kombi vaskemaskin/tørketrommel kan medfølger om ønskelig. Eier vet ikke helt tilstand på maskinen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Magnetlist til kniver på kjøkkenveggen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Stuebord med stoler, seng, nattbord, og fastmontert skap i gang kan følge om ønskelig.

TV-benk kan kjøpes om ønskelig.

Taklampe i stuen og taklampe på soverom har eier skrudd opp selv.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har naturlig ventilasjon.
Leiligheten har oppvarming i form av fjernvarme med radiator i stue, soverom og bad/vaskerom.

Tidligere radiator på kjøkken er fjernet av autorisert rørlegger. Tilhørende rør er plombert og innkasset. Arbeidet er opplyst i egenerklæringsskjemaet, og selger har faktura som dokumentasjon på utførelsen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er avklart eller godkjent av borettslaget.

Ref. punkt 7 i husordensrelger:
Skader på rør/sanitæranlegget i leiligheten er borettshaver selv ansvarlig for iht. husleiekontrakten. Dette gjelder ikke radiatoranlegget eller gjennomgående felles avløpsrør når borettshaver ikke selv er skyldig i skade på anlegget.

Kjøper overtar ansvaret for forholdet, herunder eventuelt krav om tilbakeføring fra borettslaget.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk i 2025 på ca. 3824 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 867,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Styrehonorar, lønn etc, avskrivninger, forretningsførehonorar, tilleggstjenester forretningsfører, revisjonshonorar, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, tv/internett, forsikringer, kommunale avgifter, energi/strøm, kontigent boligbyggelag, administrasjonskostnader

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader kr. 4 768,-
- Fiberaksess kr. 99,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig innboforsikring
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 741 530,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 2 966 118,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox. Fiberaksess er inkludert. Abonnement for TV og internett bestilles og betales av hver enkelt beboer.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 24 andeler.
- Dyrehold er tillatt. Det må sendes søknad til styret. Se ordensregler.
- Borettslaget er ikke innmeldt i sikringsordning mot tap av felleskostnader.
- Borettslaget har felles vannbåren oppvarming, som betales via felleskostnadene.
- Borettslaget har avtale vedr. vaktmestertjenester.
- Borettslaget har i løpet av 2019/2020 utført rehabilitering av avløpstammer, koblet til fjernvarme fra lyse samt fjernet oljetank.
- Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbånd. Kontakt selger for mer informasjon
- Alle andelene i borettslaget har bod.
- Borettslaget har til felles 3 ladestasjoner utendørs for elbil, mot betaling via app.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifte. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Forretningsfører
Bate

Forkjøpsrett
Borettslaget boligbyggelagets medlemmene har forkjøpsrett. Fristen gikk ut den 30.04.2026. Det er meldt forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 125 955,-pr. 28.04.2026

Handelsbanken Sandnes
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 5,64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 28.04.2026: 3 135 271
Andel av saldo: 125 955
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2040)

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 43 970,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 32 265,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 143 806,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Hva skjer i borettslaget:
Styret arbeider med følgende prosjekter:
- Oppgradering av felles el- anlegg ihht El- rapporten utført av Rønning i 2025
- Oppdatering av vaktmester kontrakt/ inngå ny kontrakt med ny leverandør
- Ellers ingen store prosjekter planlagt

Iflg. eier planlegges det renovering av fasade og tak de neste 5-10 år.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Det må sendes søknad til styret.

Borettslagets forsikring
IF
Polisenr. SP562428

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 397 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget.

Borettslagets eiendom har sikre grenser med nøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
Åpner du annonsen på finn.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Skeiegata 1 har en sentral og attraktiv beliggenhet i Sandnes, med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter. Her bor du i et etablert boligområde med enkel tilgang til det meste du trenger i hverdagen.

Sandnes sentrum ligger kun en kort spasertur unna og byr på et variert utvalg av butikker, kjøpesentre, restauranter, kafeer og kulturtilbud. Kvadrat kjøpesenter, Sandnes kulturhus og den populære Langgata er lett tilgjengelige fra boligen.

For den aktive finnes det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Sandvedparken med den idylliske turstien langs Storåna ligger i kort avstand fra eiendommen, og gir fine muligheter for både mosjon og naturopplevelser. Det er også kort vei til idrettsanlegg, treningssentre og flere populære turområder.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Sandnes stasjon ligger i nærheten og gir enkel pendleradkomst til Stavanger, Forus, Sola og øvrige deler av regionen. For bilpendlere er det også kort vei til hovedveinettet.

Eiendommen ligger i nærheten av skoler og barnehager for alle alderstrinn, noe som bidrar til en praktisk og komfortabel hverdag. Samlet sett er dette en beliggenhet som kombinerer sentralitet, gode servicetilbud og nærhet til flotte rekreasjonsområder.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.03.1954. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Kjeller:
1. Utvendige dører er ikke tette ved terskel.
2. Utilstrekkelig frisklufttilførsel i fyrrommet.
3. Dør til søppelrommet skal være selvlukkende.
4. Det mangler tilstrekkelige ventiler i vaskerom.

Loft:
1. Dørene mot trapperom skal være selvlukkende.
2. Dørkarmene må drives og belistes.
3. Vinduene i tørkerom må drives.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringsplan "Detaljregulering for Haakon 7's gate, Skeiane" med planid 201720, ikrafttredelse 20.04.2020 med arealformål for gatetun, annen veggrunn, grøntareal.

"kommunedelplan for Sandnes sentrum" ID 201712, Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav, Krav vedr. infrastr, andre sikringssoner, boligbebgyggelse og veg.

Vedrørende hensynsone:
Krav vedr. infrastr:
Forklaring: Det skal ikke etableres nye veger annet enn til parkeringsareal lokalisert ved eksisterende vegstruktur. Vann- og avløpsanlegg skal anlegges etter de mest skånsomme prinsippene i kommunens retningslinjer for vann og avløp.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen tinglyste heftelser og rettigheter på andelen.

Det er følgende heftelser og rettigheter på borettslaget:
1954/3804-1/43 25.11.1954 OBLIGASJON
Beløp: NOK 205 600
Panthaver: SANDNES BOLIGBYGGELAG
LØPENR: 1824905
Forklaring: Felles lån for borettslaget

1987/655-1/43 21.01.1987 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 205 600
Panthaver: SANDNES BOLIGBYGGELAG
LØPENR: 1824906
Forklaring: Felles lån for borettslaget

2020/2529671-1/200 02.06.2020
13:16
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT
2020/3048476-1/200 18.09.2020 14:40
** MASSETRANSPORT
FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT
Forklaring: Felles lån for borettslaget

1108/111/298:
20.11.2008 - Dokumentnr: 942743 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Bestemmelser om anlegg, drift og vedlikehold høyspenningskabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om sikringssone, bebyggelse mv
Med flere bestemmelser
Forklaring: Det er tinglyst en erklæring til fordel for Lnett AS som sikrer rett til drift, vedlikehold og adkomst til høyspenningskabelanlegg. Erklæringen inneholder også bestemmelser om sikringssone og eventuelle begrensninger knyttet til tiltak i nærheten av kabelanlegget.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 067,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 130 792,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. juni 2026

Megler
Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Megler 2
Thomas Solland Haraldsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97977706

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Skeienegata 1

Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Eldre

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	16 min 1.2 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.... 513 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.... 248 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 0.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 0.6 km

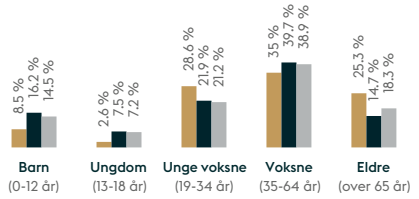
Offentlig transport

Oalsgata Linje 22, 52, N94	2 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 15.2 km
Stavanger Sola	17 min

Barnehager

Brueland barnehage (0-5 år) 147 barn	11 min 0.8 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	12 min 1 km
Stangeland barnehage (0-5 år) 61 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rutebilstasjonen/Sandnes..	1 954	1 338
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

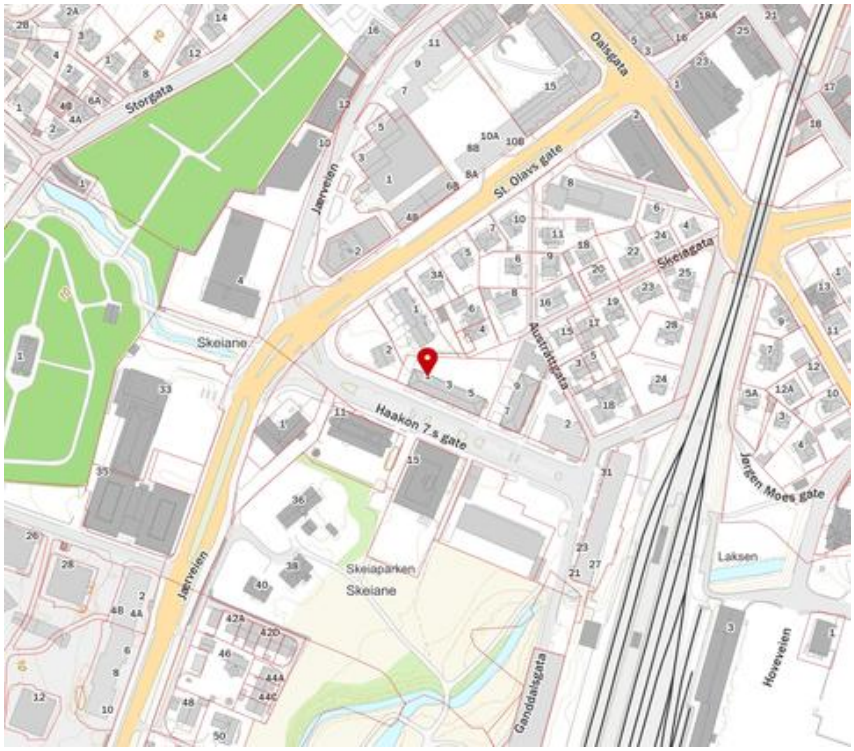
Sport

Skeianeparken balløkke	3 min
4- sandvolleyballbaner	7 min
EVO Sandnes	4 min
SATS Sandnes	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100



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

Tilstandsrapport

HELVIG TAKST AS

Boligbygg med flere boenheter

Skeienegata 1 1, 4306 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 111, bnr. 298

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 56 m²



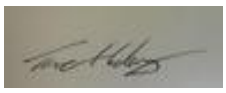
Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22413-1208 **Referansenummer:** TN7997

Foretak: HELVIG TAKST AS

HELVIG TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Tore Helvig
Uavhengig Takstingeniør
helvigtakst@gmail.com
470 28 470

HELVIG TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand for alderen med behov for noe vedlikehold og utbedringer.

I rapporten er det påpekt en del mangler/avvik.

Der det gis TG2 og TG3 så er det gitt en tilltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utifra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm.
Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utifra en nyere byggeforskrift. Dette tillsier at ting kan være bygget riktig utifra byggeår, men at det likevel får et avvik utifra dagens forskrifter.

Levetid bygningsdeler er en statistisksk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap".
Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malt trevindu på soverom med 2-lags glass fra 2020.
Vinduet er utvendig aluminiumsbeslått.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990.
Bygningen har malt 2-fløys balkongdør i tre med 2-lags glass.
Balkongdøren er utvendig aluminiumsbeslått.
Leiligheten har malt brann og lydisolert hovedytterdør.
Leiligheten har en balkong på ca. 5m2 med tilkomst fra stue.
Balkongen har rekkverk av betong og dels lakkert stål med glass.
Gulvet er utført med betong.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater og malt betong.
Innvendige tak har malte plater og malt betong.
De interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Enkelte riss, merker og slitasje av normal karakter.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Eldre bad/vaskerom av ukjent alder.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er utført med fliser på gulv og malt betong i tak.
Badet er innredet med dusjkabinett, gulvstående toalett, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk ut og tilluft via vindusventil.
Badet har oppvarming i form av veggmontert stråleovn og fjernvarme fra veggmontert radiator.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, ingen utslag på fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør består hovedsakelig av støpejern, med innslag av plastrør ved kjøkkenkum/servant på bad.
Stakeluke er ikke lokalisert. Eventuell staking kan utføres via sluk eller vannlås.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Leiligheten har oppvarming i form av fjernvarme med radiator i stue, soverom og bad/vaskerom.
OSO varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2014 plassert i skap under kjøkkenbenk.
230v IT anlegg med jordfeilautomater, overbelastningsvern og overspenningsvern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

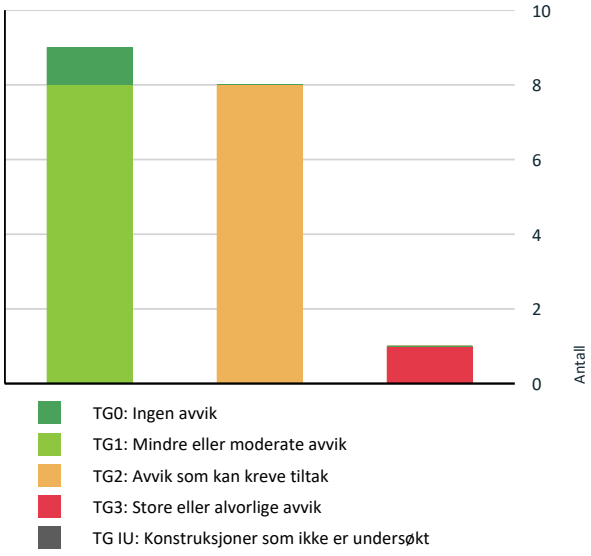
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

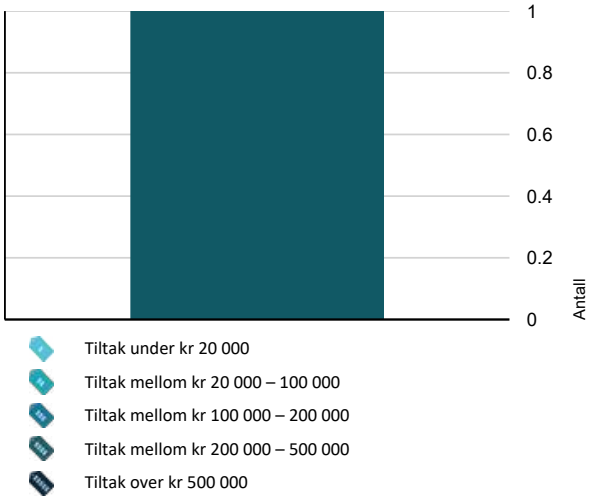
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er en del av et sameie og er jevnlig vedlikeholdt.

Normalt er det sameiet v/styret som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameiet.
Sameieavtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold.
Omfanget kan variere fra sameie til sameie.

Det er av den grunn ikke kontrollert fellesområder som:
Grunn/fundamenter, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, rom under terreng, takkonstruksjon og taktekking m/renner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malt trevindu på soverom med 2-lags glass.
Vinduet er utvendig aluminiumsbeslått.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert mer enn halvparten av forventet levetid, som normalt settes til 20–40 år for isolerglass. Det er observert naturlig aldringsslitasje på komponenter og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Oppnådd alder medfører økt risiko for punkterte glass, svikt i tettelister og fuktinntrengning. Isolasjonsevnen er også svakere enn ved moderne vinduer, noe som gir høyere varmetap.

Tiltak:
Tilstanden bør overvåkes jevnlig med tanke på punktering og fukt. Utskifting bør planlegges på sikt for å forbedre boligens energieffektivitet og unngå følgeskader.

TG 2 Vinduer - 3

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert svelling i vinduskarm på bad grunnet fukt/kondens, samt gliper i ramtre på annet vindu. Vinduene (fra 2008) har passert omtrent halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Svelling og gliper gir økt risiko for råteutvikling og fuktinntrengning i treverket. Dette kan svekke vinduets stabilitet, funksjon og isolasjonsevne over tid.

Tiltak:
Tetting av gliper, overflatebehandling og kontroll for råte bør utføres. Ventilasjonen på badet bør forbedres for å hindre videre svelling. Ved omfattende skader må utskifting vurderes.



Svelling i vinduskarm på bad.



Gliper i ramtre.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt brann og lydisolert hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en sprekk og mekaniske skader i dørbladet ved låsekassen etter et tidligere innbruddsforsøk. Skaden er estetisk skjemmende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Sprekken påvirker dørbladets strukturelle integritet lokalt og gir døren et skadet utseende. Siden døren står mot en tørr fellesgang, har skaden ingen praktisk betydning for isolasjon eller fuktsikring.

Tiltak:
For å fjerne den visuelle skaden og gjenopprette styrken i dørbladet bør døren skiftes. Som et enklere tiltak kan sprekken limes og overflaten utbedres kosmetisk.



TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt 2-fløys balkongdør i tre med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Balkongdøren er utvendig aluminiumsbeslått.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong på ca. 5m2 med tilkomst fra stue.
Balkongen har rekkverk av betong og dels lakkert stål med glass.
Gulvet er utført med betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater og malt betong.
Innvendige tak har malte plater og malt betong.

De interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Enkelte riss, merker og slitasje av normal karakter.



Registreres noe riss på vegg rundt hovedytterdøren.



Registreres overflateslitasje på gulv enkelte steder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte høydeforskjeller ved nivellering av gulv ca. 21mm på kjøkken og 27mm i stue.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad av ukjent alder.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført med fliser på gulv og malt betong i tak.
Badet er innredet med dusjkabinett, gulvstående toalett, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk ut og tilluft via vindusventil.
Badet har oppvarming i form av veggmontert stråleovn og fjernvarme fra veggmontert radiator.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har ukjent alder, men fremstår med en antatt alder på 20–30 år, noe som betyr at forventet teknisk levetid er passert. Det er registrert bom (manglende heft) i flere gulvfliser og overflatene er preget av betydelig slitasje. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rens.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



4. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, ingen utslag på fukt.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekrane er plassert i vegg under kjøkkenkum.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør består hovedsakelig av støpejern, med innslag av plastrør ved kjøkkenkum/servant på bad.
Stakeluke er ikke lokalisert. Eventuell staking kan utføres via sluk eller vannlås.
Avløpsrør er innebygget og derfor ikke tilgjengelige for kontroll.
Tilstandsgrad er satt utelukkende på bakgrunn av rørenes alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen er basert på naturlig ventilasjon med tilluft via vegg- og vindusventiler.
Det mangler et system for kontinuerlig og kontrollert luftutskifting for boligen som helhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Prinsippet med naturlig ventilasjon gir ofte ujevn luftutskifting som er avhengig av vær og temperatur. Dette kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og økt risiko for kondens på kalde overflater i vinterhalvåret.

Tiltak:
Det anbefales å holde alle ventiler åpne og sørge for hyppig sjokklufting. Ved en eventuell totalrenovering av leiligheten bør det vurderes å installere balansert ventilasjon for å sikre optimalt inneklima og redusert varmetap.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten har oppvarming i form av fjernvarme med radiator i stue, soverom og bad/vaskerom.
Det er ikke foretatt funksjonstesting eller teknisk kontroll av sentralenhet, rørnett eller varmeavgivelse.
Tilstandsgraden er satt basert på visuell observasjon av synlige komponenter og alder. Full teknisk kontroll må utføres av fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er installert radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Selve radiatorene og røropplegget har ukjent alder, men fremstår med betydelig alder. Basert på boligens byggeår er mer enn halvparten av forventet levetid forventet å være passert, TG2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre rør og radiatorer øker risikoen for korrosjon og lekkasjer over tid. Gamle ventiler kan også bli trege eller slutte å fungere, noe som gjør det vanskelig å regulere varmen i de enkelte rommene.

Tiltak:
Siden anlegget fungerte på befaringstidspunktet, er det ikke behov for umiddelbare tiltak.
På sikt må det påregnes utskifting av radiatorer og ventiler. Det anbefales jevnlig ettersyn av koblinger og rør for å oppdage eventuell siving/lekkasje tidlig.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2014 plassert i skap under kjøkkenbenk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

230v IT anlegg med jordfeilautomater, overbelastningsvern og overspenningsvern.
Det foreligger tilsynsrapport utført av Lnett datert 18.05.2026 og påpekte avvik er utbedret.

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?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for ombygging av sikringsskap og div andre mindre arbeider signert og datert 09.11.2015.
   Det foreligger samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll for retting av påpekte feil i tilsynsrapport signert og datert 08.06.2026.

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?
   Nei



Sikringsskap plassert i fellesgang.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

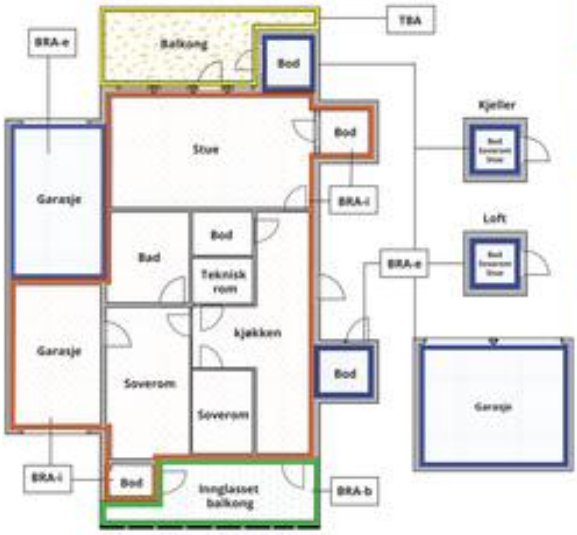
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4. Etasje	56			56	5		56
Kjeller		3		3			3
Loft		4		4		2	6
SUM	**56**	**7**			**5**	**2**	**65**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, soverom, bod, bad/vaskerom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Tore Helvig	Takstingeniør
	Otto Hiim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	298	0	0	1397.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skeiagata 1

Hjemmelshaver
Haakon 7s G 5 Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger like ved Sandnes sentrum med gangavstand til byens fasiliteter.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Felles tomt er opparbeidet med asfalt, plen og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold
Det foreligger brukstillatelse datert 03.03.1954.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	
3	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Otto Hiim	9578-5997-4-392319	2026-06-10 11:33:50

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. juni 2026

Oppdragsnummer
43-0138/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skeiagata 1, 4306 SANDNES

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Otto Hiim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mars 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP562428
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fikk koblet til vask på badet, Hellevik Torgersen 30.04.2014. Byttet utpåliggende toalettet til en nyere type, fakturadato 16.02.2024, rørlegger gunnar larsen. Fikk også byttet blandebatteriet på dusjen også av VB Hellevik Torgersen markert faktura 11.09.2024. Jeg har fått hengt opp en avløpsledning for vaskemaskin på veggen, usikker på dato det ble gjort. Før salg har ny oppvaskmaskin blitt koblet til, byttet til ny stoppekran, lagt ny vannstopp med vannsensor blitt lagt under oppvaskmaskin, vask med stoppekran og varmtvannsbereder under utblåsningsventil. 26.05.2026, Sig Halvorsen.

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

Nei

Eventuell kommentar: er ikke gjort noe med det så lenge jeg har bodd der, og ifølge dokumentasjon fra forrige eier så har ikke han gjort noe de 5 siste år han bodde der heller.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, det planlegges renovering av tak og fasade.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2015 ble det gjort elektrisk arbeid i forbindelse med leiligheten. Bygge om sikringsskap med automatsikringer, koble varmtvannsbereder direkte, montere blindlokk i gang, bytte bryter til bad, montere komfyrvakt, montere taklampe. Dette har jeg samsvarsærklæring på. Det ble også montert spotter på gang og på kjøkken med bryter til, og et par stikk på kjøkken og i stue til kjøkken . Det er det ikke dokumentert i den samsvarsærklæringen. Utført av elektropro AS, Endre Lidtun. 09.11.2015 Det er utført elektrisk tilsyn av LNett 13.05.2026 og utpekt ting som må utbedres med det elektriske anlegget med saksnummer 406442. Utbedringer er foretatt av elektriker firmaet El-Design 08.06.2026. Vaktmester skal bytte lås på sikringsskap, da skal punktene på den elektriske kontrollen hos LNett bli godkjent når skaplås blir dokumentert og sendt inn.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja det er kontrollert 13.05.2026 av Lnett med saksnummer 406442.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er noe borettslaget har ordnet nede på fellesparkeringen. 3 stk, er innen 10 år.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På kjøkkenet ble det montert et kjøkken der vask, varmtvannsbereder, oppvaskmaskin, automatisk vannstopper ble lagt opp ved innflytting utført av Torgersen 30.04.2014. Nå før utflytting er oppvaskmaskin, hovedstoppekran og ny automatisk vannstopper blitt lagt opp ved det samme kjøkkenet. Utført av Sig. Halvorsen 26 mai 2026. Tidligere radiator på kjøkken er fjernet av autorisert rørlegger. Tilhørende rør er plombert og innkasset. Arbeid utført av rørlegger Hellevik Torgersen med faktura 30.04.2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er avklart eller godkjent av borettslaget. Kjøper overtar ansvaret for forholdet, herunder eventuelt krav om tilbakeføring fra borettslaget. Ref husordensregel 7 i husordensreglene for borettslaget: "7. Sanitæranlegget: Skader på rør/sanitæranlegget i leilighetene er borettshave selv ansvarlig for iht. Husleiekontrakten. Dette gjelder ikke radiatoranlegget eller gjennomgående felles avløpsrør når borettshaver ikke selv er skyldig i skade på anlegg." Fjernet radiator har jeg beholdt, den ligger i loftsboden.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: det er et sentralvarmeanlegg som får forsynt varmtvann eksternt slik jeg forstår det. Dette administreres av borettslaget

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Arbeid som er utført: Stuen og kjøkkenet hadde en lettvegg mellom seg som ble slått ned som nå er 1 rom istedenfor 2. Det ble lagt nytt gulv i stue/kjøkken, gang og soverom. Det ble satt opp IKEA kjøkken og medfølgende hvitevarer. Flislagt kjøkken vegg mellom benkeplate og overskap. Bygget ned tak i kjøkken og og gang og klargjort for montering av spotter der som ble montert av elektriker. Fjernet dør som gikk til stuen, nå er det en fellesdør til stue/kjøkken rom. Byttet alle innvendige dører unntatt kottdør. Alle vegger og tak unntatt bad og kott ble sparklet og malt. Dette ble utført over en tid fra 2014-2015. Taklampe i stue og i soverom har jeg skrudd opp selv. Mai/Juni 2026 har det blitt gjort små ting som å legge vinylgulv på kott, maling av en vegg og enkelte lister, fuget om et strekk på kjøkken og på vask ved bad, sparklet og malt ytterdør.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Badet er gammelt og av ukjent alder. Takstmann registrerte svelling i vinduskarm på bad, se tilstandsrapport.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: det planlegges forbedringer/fornyelse av det elektriske anlegget til selve blokken.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: det er en synlig sprekk rundt ytterdøren inne i leiligheten. Det tror jeg er sparkelen under malingen som har sprukket

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: I min egen leilighet har jeg ved 2 anledninger jeg kommer på, brukt avløpsrens (mudin) i dusjsluk (i dusjkabinettet) når det har begynt å renne unna sent. Det kommer litt vann ut av blandebatteriet på vasken ved kjøkkenet.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: jeg tror det var skjeggkre som ble oppdaget for en del år siden, kansje det var rundt 10 år siden. Det ble satt ut noen innretninger i mange (om ikke alle) boenheter og andre steder i blokka. usikker på hva som hendte med det, men jeg har ikke sett noen krypdyr siden

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: er ikke klar over feil på funksjonen til radiatorene jeg har i leiligheten. det har vert tikkelyder fra dem, da har jeg hatt rørlegger til å se på det. De tapper vann/luft ut av radiatoren og så har de vert bedre etter det. tar dem 10 minutter å gjøre det. Når jeg har fått gjort det har det blitt betalt av borettslaget.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann og eltilsyn har avgitt rapporter

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det var oppgitt størrelse når jeg kjøpte, og nå foreligger det rapport fra takstmann med størrelse. Takstmann var der 27.04.2026.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: ja fra eltilsynet er det pålagt krav om utbedringer på 3 punkter, 2 av dem er det gjort utbedringer fra elektriker selskapet El-Design ferdig 08.06.2026 og dokumenter er sendt inn, mens på det siste punktet er det engasjert vaktmester til å henge en ny lås på sikringsskapet. Takstmann vurderer at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er pågående arbeid med rehabilitering av det elektriske anlegget i bygget. De har økonomi til å dekke dette, men vil nok mest sannsylig ha behov for en refinansiering ifbm fasade og tak renoveringen. Noes som vurderes at må gjøres om ca 5-10 år. Hvor mye fellesutgiftene økes på grunn av det kan de ikke svare på.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0138/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Otto Hiim	**2026-06-10**

Identifikasjon

Otto Hiim

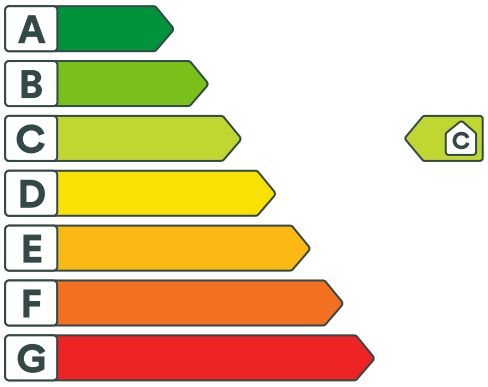
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Skeiagata 1, 4306 SANDNES	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306928**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **170058402**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **298**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
137,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128,73 kWh/m²	**11 231 kWh**



Skeiagata 1, 4306 SANDNES

Detaljering

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



Skeiagata 1, 4306 SANDNES

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter

for **Haakon 7sgt. 5** borettslag, org nr 946353442

tilknyttet Bate boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 22.3.2004
Endret på generalforsamling 20.04.2009
Endret på generalforsamling 06.05.2015.
Sist endret på generalforsamling 19.03.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Haakon 7sgt. 5 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

Signatur møteleder_____

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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.

Signatur møteleder_____

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Signatur møteleder_____

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
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.

Signatur møteleder_____

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. Kostnader til tv/internett fordeles per enhet.

(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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Signatur møteleder_____

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

Signatur møteleder_____

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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
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_____

HUSORDENSREGLER FOR HAAKON 7'S GT. 5 BORETTSLAG. Versjon: 2023-01

Husordensreglene er gitt for å sikre deg og din familie gode forhold i boligområdet. Det er derfor i egen interesse å overholde reglene og være med på å skape respekt for disse. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Herunder også besøkende og leietakere.

Borettslagets styre eller den de bemyndiger påser at ordensreglene blir overholdt.

1. **Alminnelige ordensregler:**
   Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Borettshaver er erstatningspliktige for skader borettshaver/gjester av borettshaver selv har forårsaket, ved å utøve uaktsomhet på borettslagets eiendom. Feil, skader eller andre mangler skal meldes fra til styret innen rimelig tid for å begrense omfanget. Manglende varsling kan medføre økonomisk erstatning plikt for borettshaver.

2. **Parkering:**
   Biler skal kun parkeres på oppmerkede parkeringsplasser. Det er kun beboere som har bruksrett på parkeringsplassene, samt bruk av parkeringsoblatene. Parkeringsoblatene kan IKKE lånes bort til andre. Gjester kan parkere på oppmerkede parkeringsplasser under besøk hos borettshaver i borettslaget.

3. **Husdyrhold:**
   borettshaver som har dyr ved innflytting skal søke styret om å få beholde denne etter særskilt avtale. Erklæring om dyrehold må undertegnes og sendes til styret for godkjenning og arkivering.

4. **Boss, papir/papp:**
   Boss skal legges i bossposer som knyttes før disse kastes i søppeldunkene. Dette for å unngå luktproblemer. Papp og papir skal kastes i beholder merket for dette formålet. Esker og lignende skal komprimeres/legges sammen for å minimere plass. Ellers behandles boss iht. Gjeldende regler for kildesortering fra Sandnes kommune.

5. **Renhold av fellesareal:**
   Renhold i fellesområder og vinduer i trapp rengjøres av firma og inngår i fellesutgiftene. Det er ikke lov å sette fra seg boss eller annet avfall i fellesområdet. Dette skal kastes i søppeldunkene. Spesialavfall som eksempelvis batterier og spraybokser kastes i røde dunker som står i kjelleren ved sykkelparkeringen.
   Det er ikke lov å bruke felles områder for oppbevaring av egne gjenstander. Sykler, barnevogner, ol. Kan oppbevares i felles sykkelrom i kjelleren. Det er ikke lovlig å lade el-sparkesykkel i fellesområdene.

6. **Bruk av balkong:**
   Balkongene skal til enhver tid holdes ryddig og estetisk riktig. Det er ikke lov å henge opp noe som kan sjenere både bygget eller andre borettshavere. Det er ikke lovlig å henge opp noe som krever boring i vegger eller tak uten godkjenning fra styret. Ved behov for å montere noe som er i strid med gjeldende regler skal det søkes styret. Søknad sendes til styre pr.mail. Styret kan kreve gjenstand fjernet hvis reglene ikke er fulgt.

7. **Sanitæranlegget:**
   Skader på rør/sanitæranlegget i leilighetene er borettshaver selv ansvarlig for iht. Husleiekontrakten. Dette gjelder ikke radiatoranlegget eller gjennomgående felles avløpsrør når borettshaver ikke selv er skyldig i skade på anlegg.

8. **Risting av tepper, klær og liknende:**
   Dette tillates ikke fra balkonger eller vinduer.

9. **Regler om ro i leiligheten:**
   Det skal være ro i leiligheten i følgende tidspunkt.:

Hverdager:	Mandag - fredag mellom kl. 22:00 og kl.07:00
Helger:	Lørdag mellom kl.22:00 og 06:00 mandag.
Bevegelige helligdager:	Fra dagen før kl. 22:00 til dagen etter kl.07:00.

10. **Oppussing:**
    Oppussing som medfører snekring, bruk av støyende maskiner kan foregå på følgende tidspunkt.:
    Hverdager: til kl.21:00
    Lørdager: til kl.19:00
    Søndager og andre bevegelige helligdager etter norsk lov, skal det være ro i blokken.

11. **Ristene (slukene) på Balkongene og våtrom:**
    Skal til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skader på grunn av slik forsømmelse kan medføre til økonomisk ansvar for andelshaver.

12. **Fremleie:**
    Fremleie er bare tillatt etter godkjenning av styret. Søknad om fremleie må sendes borettslaget/styret, som skal godkjenne/avslå søknaden. Søknadsskjemaet kan fås hos Bate, eller ved henvendelse til styret.

13. **Dugnad:**
    Styret kan kalle inn til dugnad for å få utført opprydnings- og vedlikeholdsarbeid.

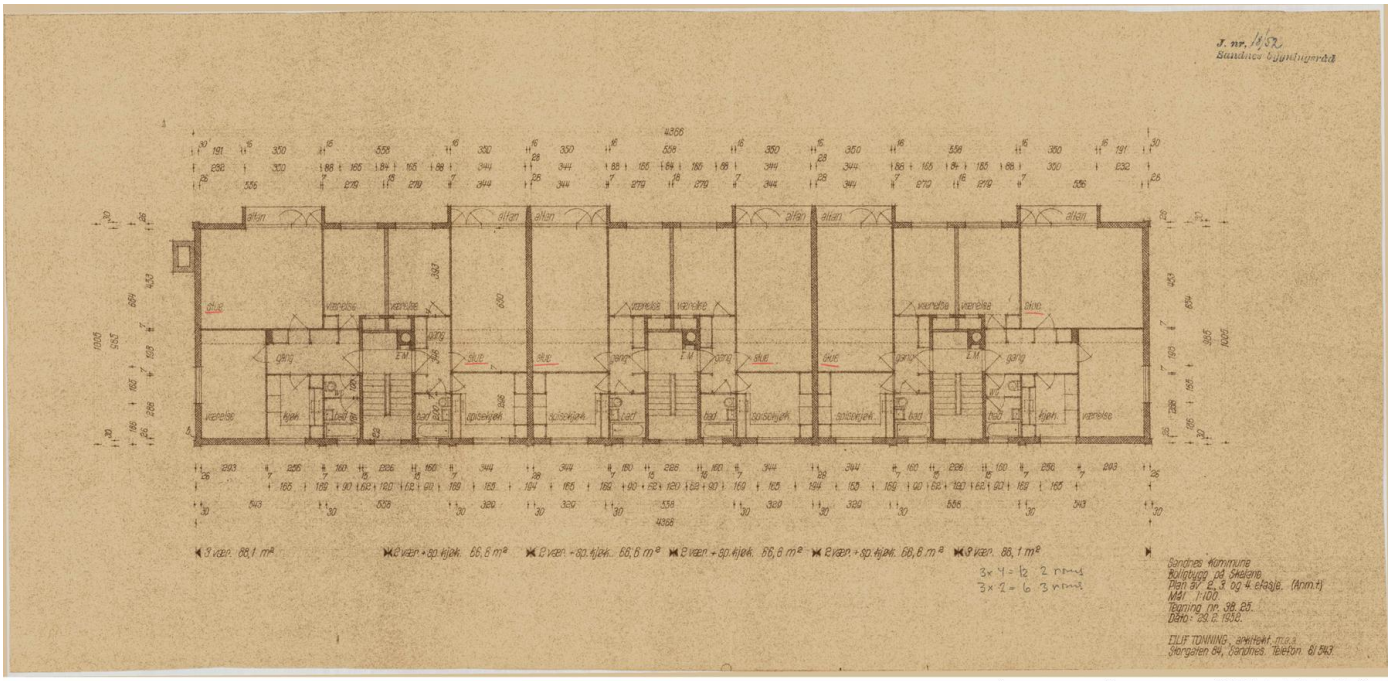
14. **Røyking i fellesarealer:**
    Det er ikke under noen omstendigheter tillatt med røyking i fellesarealer. Herunder vaskerom med alle tilstøtende rom, trappeoppganger, eller loft med tilstøtende rom. Brudd på dette kan medføre sanksjoner.

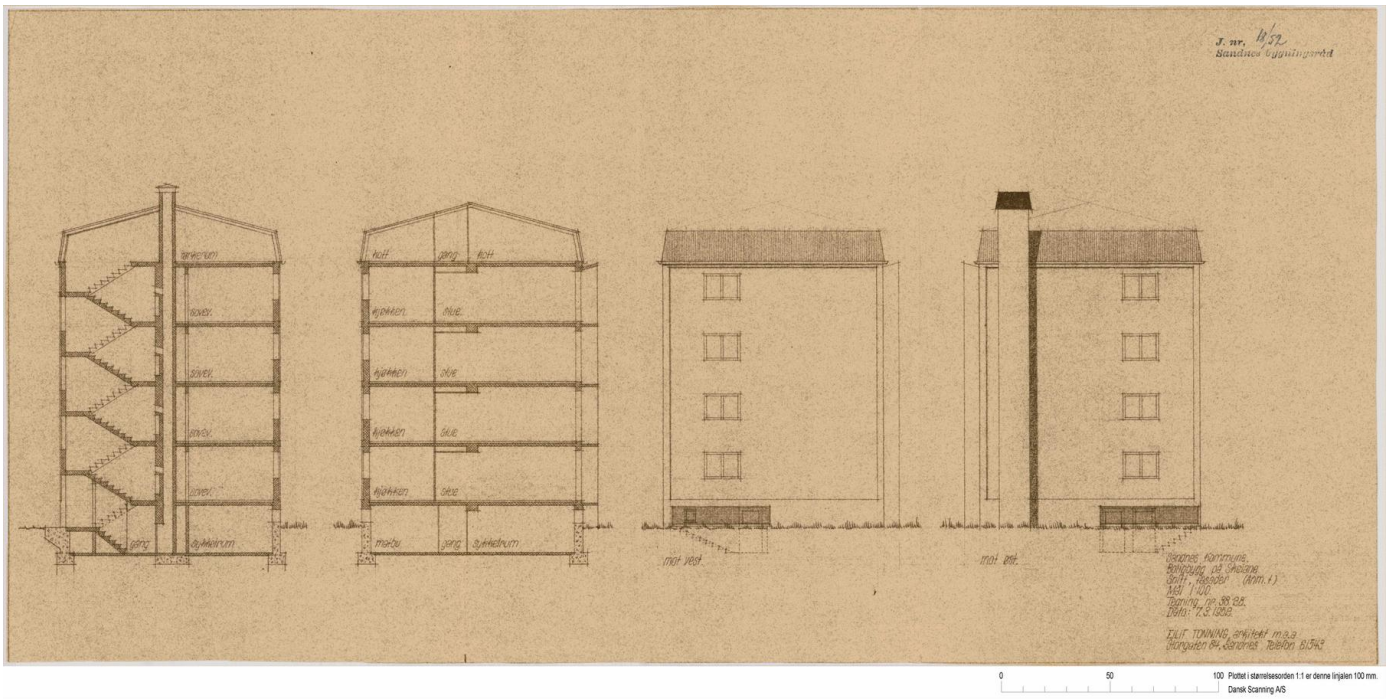
15. **Bruk av Parasoll/Markiser:**
    Det er ikke tillatt å montere markiser på balkonger. Det skal kun brukes parasoll. Parasollen skal ikke overskride balkongens størrelse slik at den går ut over balkongens yttermål. Det er kun tillatt med parasoll som er ensfarget herunder grå, sort, hvit, brun/beige.

16. **Grilling**:
    Det er kun lov å bruke elektrisk grill på balkongene på grunn av røyk og brannfare.

17. **Gassbeholdere:**
    Det er ikke lov med bruk/lagring av gassbeholder på balkong, eller innvendig i bygningen for øvrig.

Styret gis fullmakt til å endre ovenstående regler dersom nødvendig.


J. nr. 14/52
Sandnes bygningsråd
4366
altan
stue
værelse
kjøk.
bad
gang
sp.kjøk.
9 værelses 88,1 m²
8 værelses + sp.kjøk. 86,6 m²
8 værelses + sp.kjøk. 86,6 m²
8 værelses + sp.kjøk. 86,6 m²
8 værelses + sp.kjøk. 88,8 m²
9 værelses 88,1 m²
3 x 4 = 12 2 rms
3 x 2 = 6 3 rms
Sandnes Kommune
Boligbygg på Skeiane
Plan 6ᵉ E 3 og 4 etasje. (Alm.t)
Mål 1:100
Tegning nr. 38.B5.
Dato: 28.2.1952.
ELIF TØNNING, arkitekt m.n.a.
Skergaten 64, Sandnes. Telefon 61 543
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


J. nr. 1/52
Randers Kommune
Boligbyg. på Sheltand
Snit, facader (Anm. 1)
Mål 1:100
Tegnet 28.8.52
Dato 7.5.1953
mot vest
mot øst
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

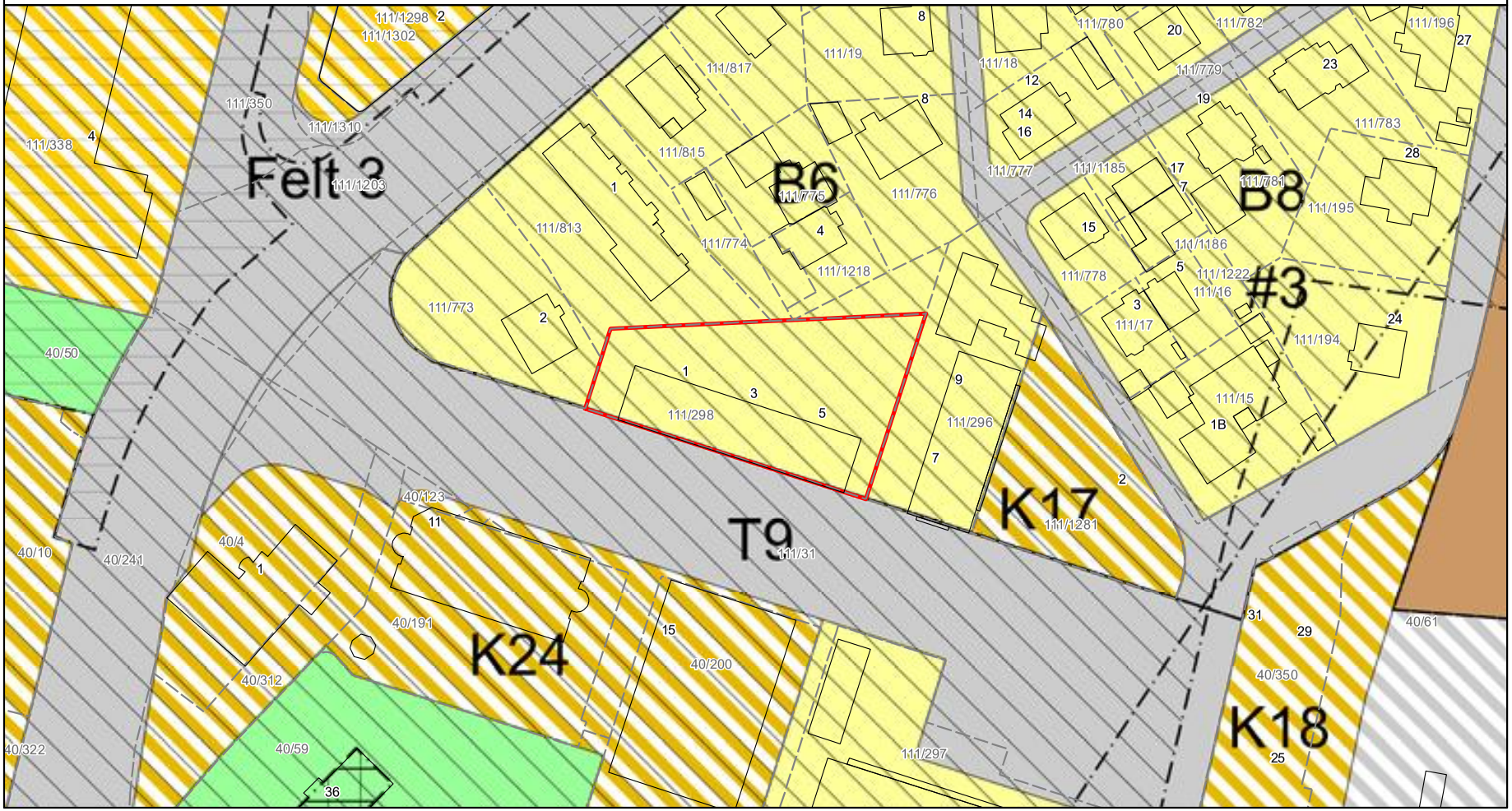
Kommuneplan

Adresse: Skeiagata 1, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/298/0/0
Dato: 2026-04-22 Planident: 201712
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019

SANDNES KOMMUNE

N

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



Velkommen til

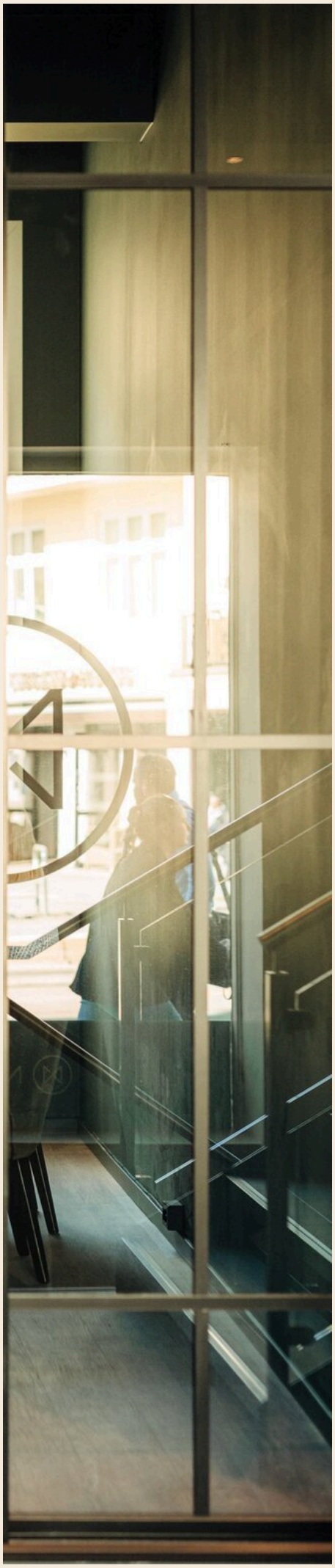
Nordvik Stavanger

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som ønsker erfaring, trygghet og et resultat som virkelig utmerker seg. Med over fem tiår samlet kompetanse tilbyr vi inngående lokalkunnskap om boligmarkedet i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal, og vet hva som skal til for å treffe de rette kjøperne.

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring.
Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

Hos Nordvik Stavanger møter du et lag som kombinerer lang erfaring med digital innovasjon, og som følger deg tett gjennom hele prosessen; fra første vurdering til vellykket salg.

Velkommen til Nordvik Stavanger.



Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0138/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skeiagata 1 4306 SANDNES
Matrikkel: Gnr 111, bnr 298 (ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Michael DeCourcy Boxill Knutsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
m.boxill@nordvikbolig.no
915 42 477