

Ståle Kyllingstads vei 5



Velkommen til

Ståle Kyllingstads vei 5



Salgsoppgaven produsert 6. oktober 2025

Varatun

Flott og velholdt 3-roms med stor innglasset balkong på 31 kvm.
Garasjeplass. Sentral beliggenhet.

Prisantydning	2 500 000,-
Fellesgjeld	547 612,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	3 057 175,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 203,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1972

Ansvarlig megler	Thea Edland
Telefon	905 85 010
E-post	t.edland@nordvikbolig.no


3





Kort fortalt

- Innbydende leilighet med flott beliggenhet på Varatun med alt man behøver i nær omkrets. Her har man kort vei til bussholdeplass, butikk og turområder, så vel som Sandnes sentrum, Kvadrat, Forus og E39.

- Leiligheten byr på en romslig planløsning og har både stor stue, egen spisestue og kjøkken med god oppbevaringsplass og frokostkrok. Den innglasserte balkongen er av god størrelse og byr på flott utsikt over grøntarealer og turstien langs blokkene, som tar en til nærmeste bussholdeplass.

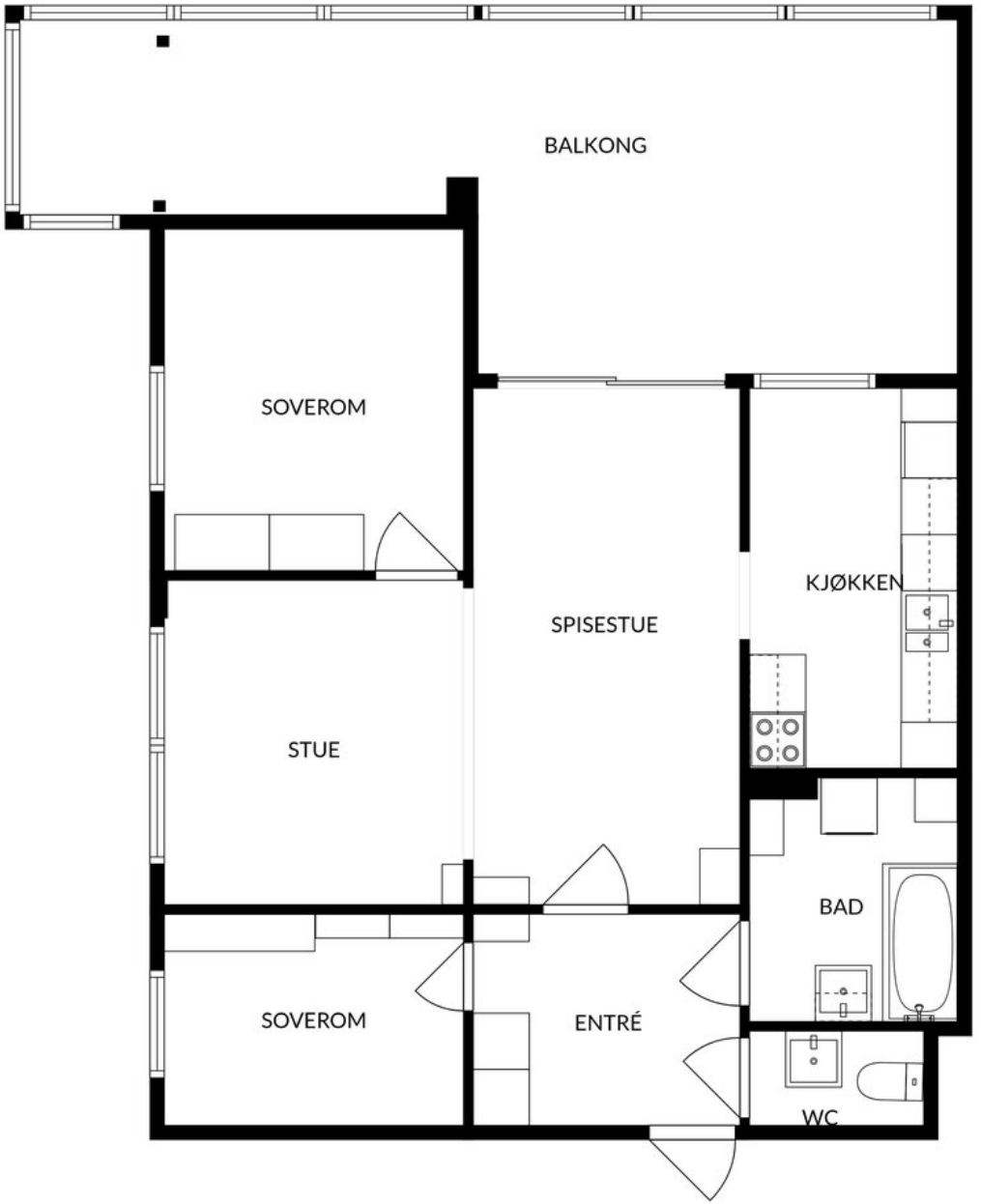
- Her har man "alt" inkludert i felleskostnadene, ingen dokumentavgift, god lagringsplass og kort vei til alt man behøver i hverdagen. Det er også garasjeplass i tillegg til felles parkeringsplass med lademuligheter, samt fast utvendig parkering.

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	31 kvm
Totalt BRA:	110 kvm
TBA:	31 kvm

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré/gang, stue/spisestue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.
BRA-b: 31 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 31 kvm. Innglasset balkong.

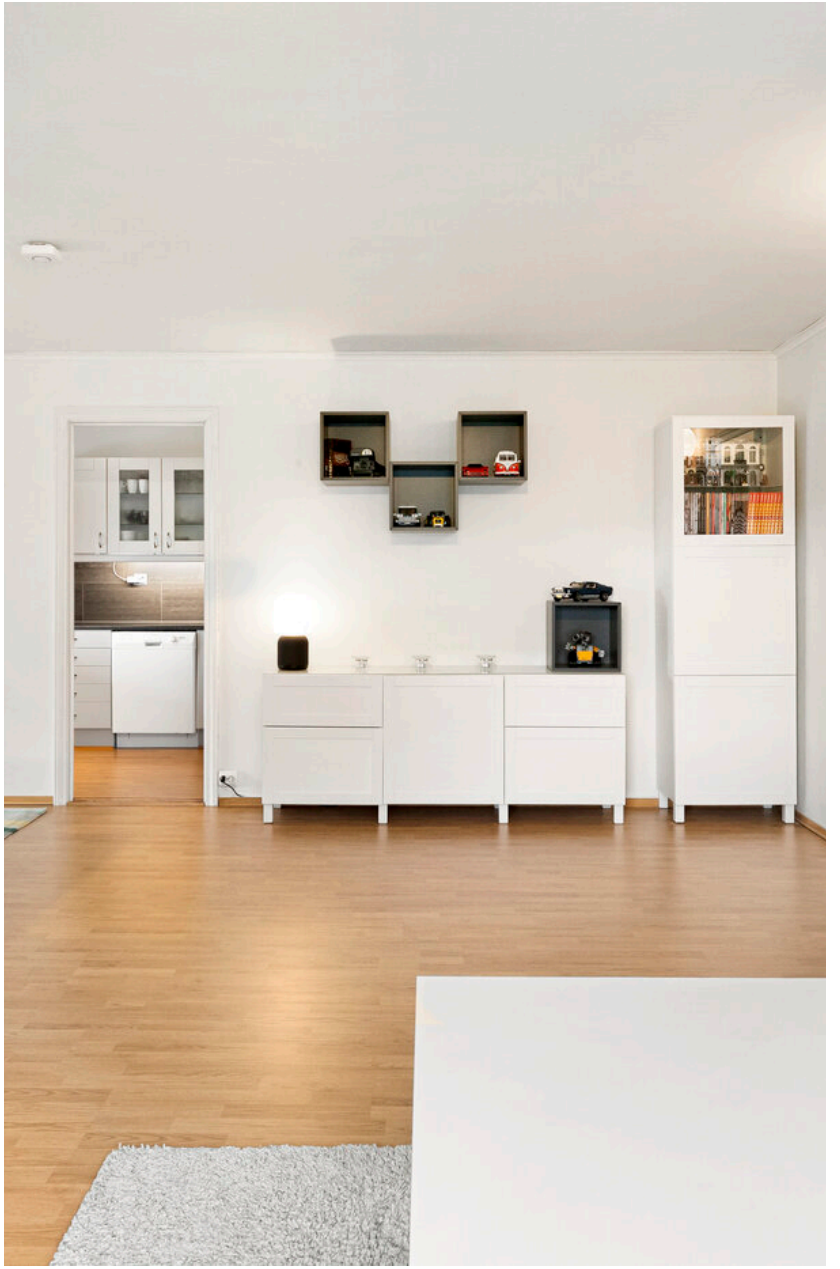
Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.


BALKONG
SOVEROM
SPISESTUE
KJØKKEN
STUE
BAD
SOVEROM
ENTRÉ
WC











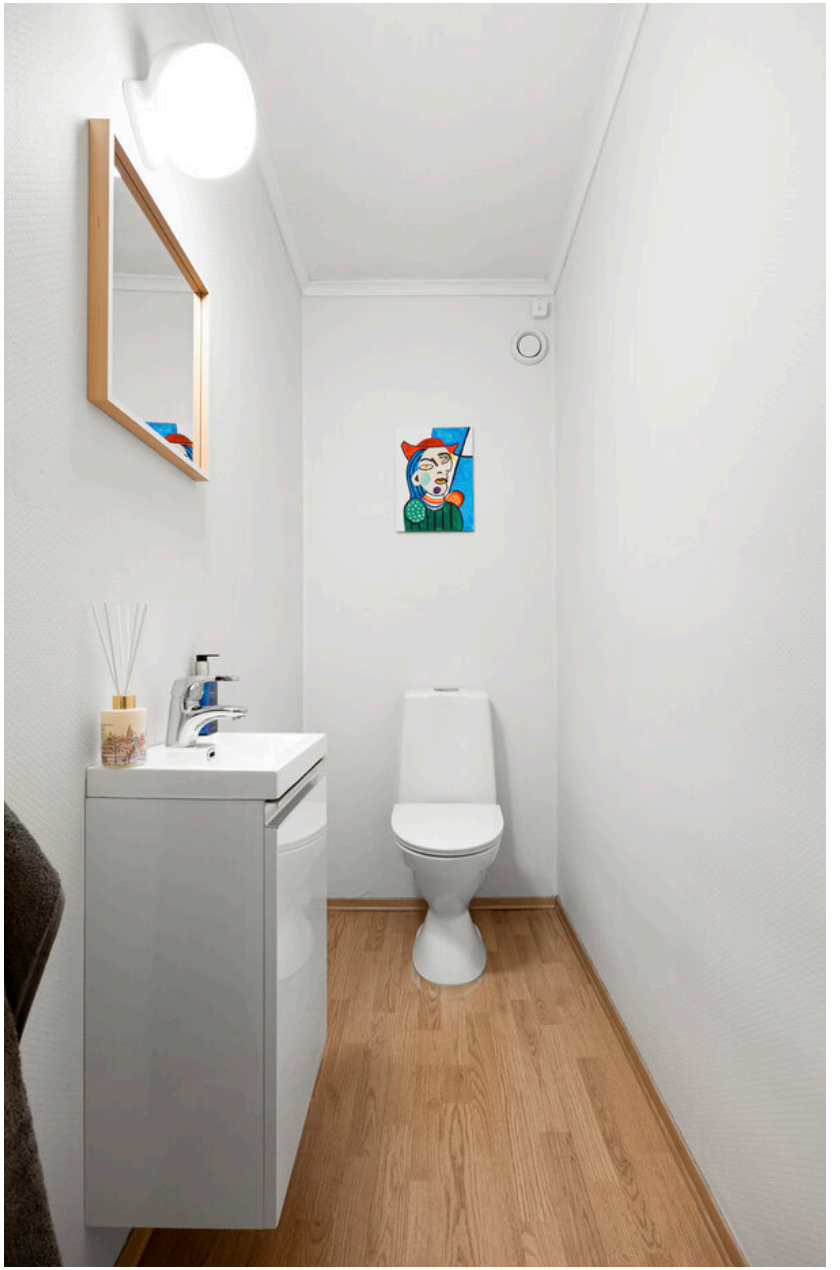



4

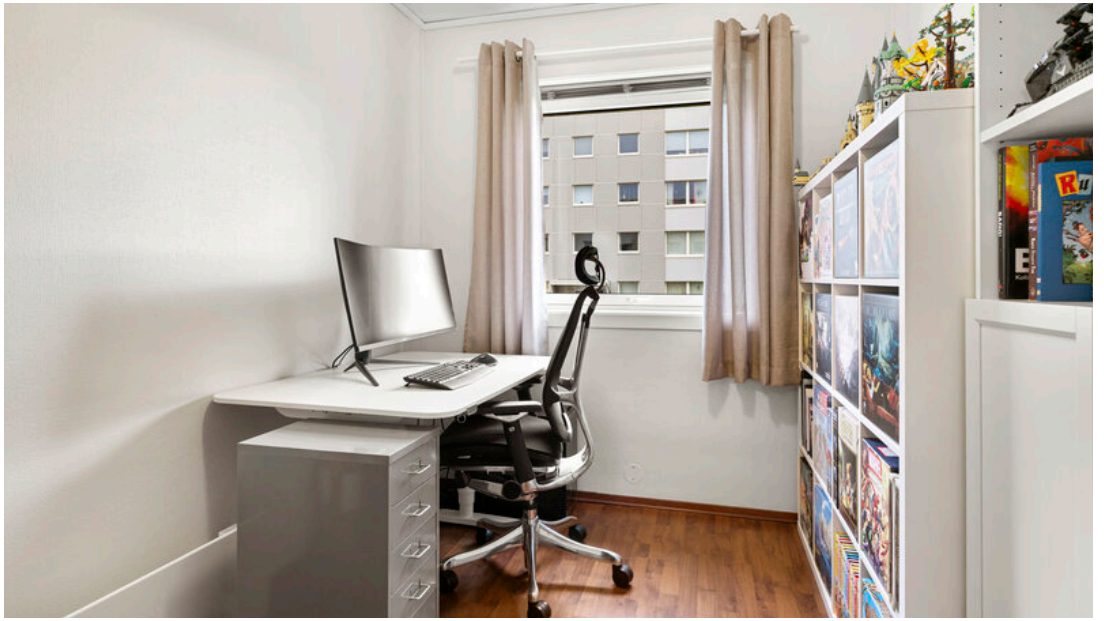
















Informasjon

Ståle Kyllingstads vei 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0179/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr 69, bnr 1023 i Sandnes kommune
Andelsnr 45 i STÅLE KYLLINGSTADVEI BORETTSLAG, org.nr. 946597155

Selger
Thomas Hinna

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)
547 612,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 047 612,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 057 175,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 066 475,- (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
1972

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 31 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré/gang, stue/spisestue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.
BRA-b: 31 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 31 kvm. Innglasset balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Solforhold

Sol på balkongen på morgen og ytterst på balkongen på dagtid. Blokk med felles tomt, uteområde utenfor inngangen med stort bord. Lekeplass og stor felles hage/plenområde.

Innhold

Boligen ligger i byggets 2. etasje og har følgende planløsning:
2. etasje: Entré/gang, stue/spisestue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom. Det er også en innglasset balkong på 31 kvm med utgang fra spisestuen.
I tillegg medfølger det en ekstern bod i byggets underetasje på 5 kvm.

Standard

Stor og luftig 3-roms med innglasset balkong på 31 kvm. Leiligheten har et stort inngangsparti med god plass til garderobeskap og skostativ. Fra gangen har man både adkomst til toalettrom, bad, gjesterom og stue.

Stuen er av god størrelse med en naturlig fordeling til sittegruppe og spisebord. Ellers har man plass til både vitrineskap og skrivepult, med gode muligheter for langbord. Innenfor spisestuen har man kjøkkenet, og med adkomst fra stuen finner man hovedsoverommet. Dette har plass til både dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 brukes i dag som kontor, og har plass til enten skrivepult eller seng med nattbord og garderobeskap.

Kjøkkenet har god skap- og benkeplass med grå profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er frittstående hvitevarer, og flis som backsplash, som gjør det enkelt å holde rent. Kjøkkenventilator over komfyren er tilkoplet fellesanlegg med avtrekk ut av boligen.

Det er separat toalett og baderom. Badet er flislagt i beige toner med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt innfliset badekar. Ellers er det servant med oppbevaring under, samt speilskap med integrert belysning.

Toalettrommet er oppgradert i 2011 og har laminat på gulvet. Det er vegghengt vask og et frittstående toalett.

Parkering

Det følger egen garasjeplass og fast utvendig parkering. Garasjeplassen er per i dag i underetasje på samme blokk, men plassering av garasjeplass fordeles ut i fra ansiennitet. Selger informerer om at garasjeplass trolig vil bli i felles anlegg ved siden av blokk 9 for ny eier. Det betales kr. 180,- per mnd for garasjeplassen per nå som en del av fellesutgiftene. Fast utvendig parkering er ved siden av blokken. Ellers er det parkering på borettslaget sin eiendom etter "førstemann til mølla"-prinsippet. Borettslaget har 2 garasjer i tillegg som leies ut etter ansiennitet.

Det er lagt opp til lading i garasjeanlegget, men ikke installert på nåværende plass. Det er felleslader på gjesteparkering som kan brukes av både gjester og

beboere og faktureres ut i fra forbruk.

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?
Nei. Eventuell kommentar: Badet er pusset opp i 2004 ifølge tidligere våtromsrapport.

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og balkong på hele blokken ble pusset opp i 2012. I den forbindelse ble også balkongen gjort større. I 2025 ble skyvedør ut til balkongen byttet, vindu fra kjøkkenet mot balkong byttet og den ene veggen på balkongen ble bygget opp på ny. Siste arbeid ble utført av VEF Entreprenør, Carlsen Elektro Installasjon og RMB Maler.

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: Carlsen Elektro Installasjon gjorde i 2020 en oppgradering av hele anlegget. Trakk nye kabler, byttet brytere og stikk. Oppgraderte til nye automatsikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? I 2019/2020 ble det kontrollert i forbindelse med oppgradering av det elektriske anlegget i blokken.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Det er lagt opp til lader, så det er kun selve laderen som mangler.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg vet røranlegget i hele blokken er oppgradert, men usikker på når det ble gjort.

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. Eventuell kommentar: I forbindelse med oppgradering av fasaden/etterisolering i 2012, ble balkongene i hele bygget bygget ut.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt toalett installert av Sig Halvorsen i 2018.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Privat målt med Airthings View Plus som gav null utslag.

Bygningssakkyndig

Aleksander Vågen

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:

Hjørneleilighet i 2. etasje, oppført i 1972 i Sandnes kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong/lecablokker. Tre/betong/teglkonstruksjoner i yttervegger over
grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre, tegl og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Takformen er flat, og av betongkonstruksjon. Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er bom i flere flis.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. 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. Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere,manglende samsvarserklæringer fra tidligere eiere/2004 og at anlegget er stedvis opp mot 54 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er noe lite fall på gulvet iht. krav.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Taktekking: Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til takkonstruksjon/loft

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarer på kjøkkenet kan følge med ved avtale.

Lamper medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn i stuen og over døren på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et varierende strømforbruk på mellom 381 kWh til 1498 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 203,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, TV-pakke fra Telenor med internett, garasjeplass (445-19), strøm og renhold av fellesarealer, byggforsikring, vaktmestertjenester, nedbetaling av fellesgjeld.

Felleskostnadene fordeles som følger:
Felleskostnader: 5 459,-
Lån fasade: 1 216,-
TV-pakke: 348,-
Garasje (445-19): 180,-

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 741 173,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 004 690,- pr. 2025
Tallet er ifølge Skatteetatens ligningskalkulator. Dette kan avvike noe fra Skatteetatens egne utregninger og må derfor kun sees på som et estimat.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett via Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Ståle Kyllingstadvei Borettslag består av 90 andeler fordelt på 5 boligblokker. Bate er forretningsfører og styreleder er Oliver Vetland, tlf 92863409, epost: lederstaalekyll.brl@gmail.com.

Styrets planer fremover:
- Fullføre/ avslutte prosjektet med terrasse dører og vinduer. Det gjenstår litt etterarbeid og sluttoppgjør før jobben er helt ferdig.
- Fortsette og sluttføre utbedring av tilfluktsrom.
- Sluttføre graving på sørsiden av blokkene.
- Fortsette kontinuerlig vedlikehold av bygningsmassen.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Konferer megler for mer info.

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 547 612,-pr. 16.09.2025

Lånenummer: 96887166908, Handelsbanken Sandnes
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.09.2025: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 16.09.2025: 10 999 290
Andel av saldo: 115 611
Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.09.2041)

Lånenummer: 96887171383, Handelsbanken Sandnes
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.09.2025: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 16.09.2025: 19 219 451
Andel av saldo: 213 549
Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.09.2052)
Lån balkonger.

Lånenummer: 96887177969, Handelsbanken Sandnes
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.09.2025: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 16.09.2025: 6 927 228
Andel av saldo: 72 810
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 30.06.2042)

Lånenummer: 96887241675, Handelsbanken Sandnes
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.09.2025: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 16.09.2025: 13 856 437
Andel av saldo: 145 642
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2054)

Borettslaget er medlem av sikringsordning i Klare Finans AS, som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 60 336,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

For 2024 hadde borettslaget et underskudd på kr. 9 977 777,-
For 2025 har borettslaget budsjettert med et overskudd på kr. 1 373 560,-
Pr 2024 hadde borettslaget kr. 8 906 667,- innestående på driftskonto.

Vedtekter og husordensregler

Det følger av ordensreglementet til borettslaget at grilling/matlaging på terrassene ikke er tillatt.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt ved søknad til styret.

Borettslagets forsikring

If
Polisenr. SP562451

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 12 923 kvm (Eiertomt)
Tomt er opparbeidet med hage, felles uteområde og p-plasser. Tomten er eid av borettslaget. Sol på balkongen på morgen og ytterst på balkongen på dagtid. Blokk med felles tomt, uteområde utenfor inngangen med stort bord. Lekeplass og stor felles hage/plenområde.

Adkomst

På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

Radonmåling

Selger har utført radonmåling via Airthings View Plus som gav null utslag. For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger tilbaketrukket til i et sentralt, meget ettertraktet og barnevennlig boligområde, på Varatun i Sandnes kommune. Det er gangavstand til sentrum, skoler, barnehager og en rekke fritidsaktiviteter. Enkel adkomst til E39 sørger for kort reisevei til sentrum, Forus, Stavanger og Sola. Til barnas store glede er det umiddelbar nærhet til en stor park og flere lekeplasser.

Fra boligen er det kun en spasertur til Sandnes stadion med idrettshall, fotballbane, treningssenter og svømmehall. Her finner du også fine turområder ved idylliske Gisketjern, som er hekkeplass for svaner om sommeren. Vinterstid blir det tilrettelagt for islek - når det er kaldt nok. Turveien rundt vannet har forbindelse til Ormaskogen. Sandnes har forøvrig et meget godt aktivitetstilbud som favner bredt, med alt fra alpinanlegg til skateparker og klatrevegger. Rundeskogen, som ligger ved Lura kirke, byr på fine turtraseer som også passer for barnevogn. Det tar ca. 8 minutter å kjøre til Sandnes golfklubb som har et flott anlegg med 18-hulls golfbane i naturskjønne omgivelser. I Alsvik og Holmavika finner du populære badeplasser, og i 2018 ble det åpnet ny bystrand i Luravika, med deilig finkornet sand. Sandnes er i vekst og sentrumsområdet har gått gjennom store endringer de senere år.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Rema 1000, Coop Extra og Kiwi. Det er i tillegg kort å gå ned til Sandnes sentrum, hvor du finner kino og kulturhus, samt et godt utvalg av kafeer og restauranter. Maxi, Norwegian Outlet og Kvadrat kjøpesenter ligger også godt innen rekkevidde.

Bebyggelse

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Ståle Kyllingstadvei, som ligger ca. 1 min unna, og det er også gangavstand til togstasjonen i sentrum. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til Forus, 13 min til Stavanger og 14 min til Stavanger lufthavn Sola.

Skoler og barnehager

Flere skoler og barnehager i nærområdet i tillegg til en rekke fritidstilbud. Leiligheten ligger like ved både Smeaheia skole og Giske ungdomsskole. Det er kort avstand til Vågen videregående skole og et godt utvalg barnehager. Sandnes har flere videregående skoler rundt sentrum. Kontakt skolekontoret for mer info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.02.1973.

I tillegg foreligger det midlertidig brukstillatelse for endring av bygg - utvendig fasade datert 02.04.2012. Arbeider som gjenstår: Sluttrapport for avfallshåndtering. Frist for innlevering av sluttrapport: 02.10.2012.

Det foreligger tegninger som samsvarer med dagens løsning foruten at bad er utvidet noe mot kjøkkenet for å integrere vaskerom på bad. Tegningene er datert 29.03.1971, og tiltaket er omgjøring av hoveddel til hoveddel og dermed ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Reguleringskart m/bestemmelser er tilgjengelig hos megler.

Kommuneplaner
Id: 202005
Navn: Kommuneplan Sandnes 2023-2038
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Delareal:
12.925 kvm: Parkeringssone 2, andre sikringssoner (190, hensynssone H190_1), boligbebyggelse.
2.234 kvm: Ras- og skredfare (hensynssone H310_3)
2.021 kvm: Rød sone T-1442 (hensynssone H210)
6.128 kvm: Gul sone T-1442 (hensynssone H220)
Parkeringssone 2 innebærer maks 1 parkering, ink gjesteparkering per boenhet.
Sikringssone 190 innebører at det ikke kanutføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola".
Ras- og skredfare innebærer at nye tiltak skal utredes for fare for kvikkleireskred før godkjenning. Utredning skal gjøres ved regulering.
Rød og gul støysone innebærer retningslnjer for behandling av støy i arealplanlegging. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjene.

Reguleringsplaner
Id: 6804
Navn: Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones
Plantype: Eldre reguleringsplan
Delareal:
18 kvm: Offentlig trafikkområde

Id: 6804-01
Navn: Reguleringsendring for kvartal 3B, Varatun øst
Plantype: Eldre reguleringsplan
Delareal:
2.064 kvm: Blokkbebyggelse
10.835 kvm: Annet fellesareal

Komplett liste med planinformasjon og planer i nærheten følger vedlagt i prospektet.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på 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:

1108/69/1023:
22.02.1971 - Dokumentnr: 802 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:69 Bnr:29
Eiendommen er utskilt fra flere bruksnummer

01.01.2020 - Dokumentnr: 1525270 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:69 Bnr:1023

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. Ønskelig etter 12.12.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 6 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 600,-

Samlet skal selger betale kr. 126 850,- 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 8. oktober 2025

Ansvarlig megler

Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

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.

Vedlegg

Ståle Kyllingstads vei 5

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES SANDNES kommune

gnr. 69, bnr. 1023

Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 15.09.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2731 **Referansenummer:** HQ7750

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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.

Rogatakst AS

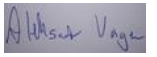
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

MESTER MESTER

ROGATAKST

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.

Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1023
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hjørneleilighet i 2. etasje, oppført i 1972 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong/lecablokker.
Tre/betong/teglkonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre, tegl og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Tomt er opparbeidet med hage, felles uteområde og p-plasser.
Tomten er eid av borettslaget.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Renner, nedløp og beslag er av aluminium, av nyere årstall.

Yttervegger er av stedstøpt betong og tegl fra byggeår. Vegg fra stue/kjøkken og ut mot innglasset balkong er av isolert bindingsverk, og er oppgradert mot dagens krav i 2025.
Utvendig er det fasadeplater, av nyere årstall.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2008.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.
Kjøkkenvinduet er fra 2024, og har 3-lags glass. Vinduet er montert i 2025.

Boligen har ved stue en terrassedør med 3-lags glass fra 2024.
Døren er montert i 2025.
Boligen har ved gang/entré B30 ytterdør (branndør) fra byggeår.

Leiligheten har en innglasset balkong utenfor stue/kjøkken/soverom, med gulvareal på 28m2.
Balkongen er bygget opp av betong. Det er flis som gulv.
Det er kledning av tre, betong, tegl og plater som vegger.
Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 110 cm.

Det er utvendig betongtrapp opp til blokken.
Det er montert rekkverk i trappen.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har noe forskjellige overflater:
Det er laminat på gulvene. På veggene er det veggplater og betong med tapet. I taket er det malt betong.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er felles innvendig trapp av betong med håndløper og rekkverk montert.

Innvendig har boligen malte glatte dører, med profiler.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Badet har flis på veggene og malt betong i taket.
Badet har flis på gulvet.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, opplegg til vaskemaskin samt et innmurt badekar.
Badet har to avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg, samt luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2004, og er fra IKEA.
Det er malte/gråe, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, veggplater med tapet og malt betong i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er kjøkkenventilator over komfyren, tilkoblet blokkens fellesanlegg med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er oppgradert i 2011.
Det er laminat på gulvet og på veggene. Taket har malt betong.
Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.
Det er et mekanisk avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Hovedstoppekranen er plassert i høyskapet på kjøkkenet.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår, men har fått rørfornying i 2015, i regi av borettslaget.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 1994, og er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Leiligheten har et elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på fellesgangen.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2020, som omhandler trukket nye ledninger til gang, soverommene, bad, toalett, samt montert nye brytere/stikk. Her er det også byttet 5 sikringer, samt noe mer arbeid.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2020, med bytting av sikringsskap og sikringer.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1023
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY
ROGATAKST

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

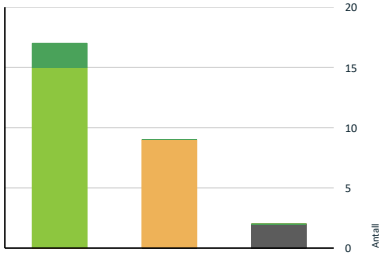
Leilighet
• Det foreligger ikke tegninger

Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1023
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1023
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1972

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er av aluminium, av nyere årstall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av stedstøpt betong og tegl fra byggeår. Vegg fra stue/kjøkken og ut mot innglasset balkong er av isolert bindingsverk, og er oppgradert mot dagens krav i 2025.
Utvendig er det fasadeplater, av nyere årstall.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til takkonstruksjon/loft

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2008.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.
Kjøkkenvinduet er fra 2024, og har 3-lags glass. Vinduet er montert i 2025.

TG 1 Dører

Boligen har en balkongdør med 3-lags glass fra 2024. Døren er montert i 2025.
Det er også en ytterdør, som er B30 (branndør), fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en innglasset balkong utenfor stue/kjøkken/soverom, med gulvareal på 28m2.
Balkongen er bygget opp av betong. Det er flis som gulv.
Det er kledning av tre, betong, tegl og plater som vegger.
Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 110 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bom i flere flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendig betongtrapp opp til blokken.
Det er montert rekkverk i trappen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har noe forskjellige overflater:
Det er laminat på gulvene. På veggene er det veggplater og betong med tapet. I taket er det malt betong.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
2,4 cm. Det er målt på stuen og soverom 2.

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.

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 0 Radon

Det er en ventilert parkeringskjeller/bodområde under blokken som fungerer som radontiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Det er felles innvendig trapp av betong, med håndløper og rekkverk montert.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Stuedøren er profilert.

Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1023
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra 2004
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt betong i taket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet.
Dørterskelen/membranoppbretten er 11 cm over flis.
Gulvet har svakt fall mot sluket.
Fallet under badekaret er ikke undersøkt grunnet fastmontert badekar.
Det er ca 4 mm fall 80 cm ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lite fall på gulvet iht. krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk ved badekaret.
Det er synlig membran i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, opplegg til vaskemaskin samt et innmurt badekar.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har to avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg, samt luftespalte under døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra toalettrommet og inn mot dusjsonen.
Her er det registrert eldre vannmerker, men ingen aktiv fukt. Stammer sannsynligvis fra før badet ble pusset opp i 2004.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2004, og er fra IKEA.
Det er malte/gråe, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, veggplater med tapet og malt betong i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > KJØKKEN

Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1023
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY
ROGATAKST

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyren, tilkoblet blokkens fellesanlegg med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av ukjent dato, men oppgradert etter byggeår.
Det er laminat på gulvet og veggplater med tapet på veggene. Taket har malt betong.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett. Toalettet er fra 2018.
Det er et mekanisk avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg, samt en luftespalte under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Hovedstoppekranen er plassert i høyskapet på kjøkkenet.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• 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.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår, men har fått rørfornying i 2015, i regi av borettslaget.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Beredereren er fra 1994, og er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Det anbefales at det etableres en waterguard ved beredere, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra beredere.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Leiligheten har et elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på fellesgangen.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2020, som omhandler trukket nye ledninger til gang, soverommene, bad, toalett, samt montert nye brytere/stikk. Her er det også byttet 5 sikringer, samt noe mer arbeid.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2020, med bytting av sikringsskap og sikringer.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1023
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Ja

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
   Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
   Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
   Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere,manglende samsvarserklæringer fra tidligere eiere/2004 og at anlegget er stedvis opp mot 54 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

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

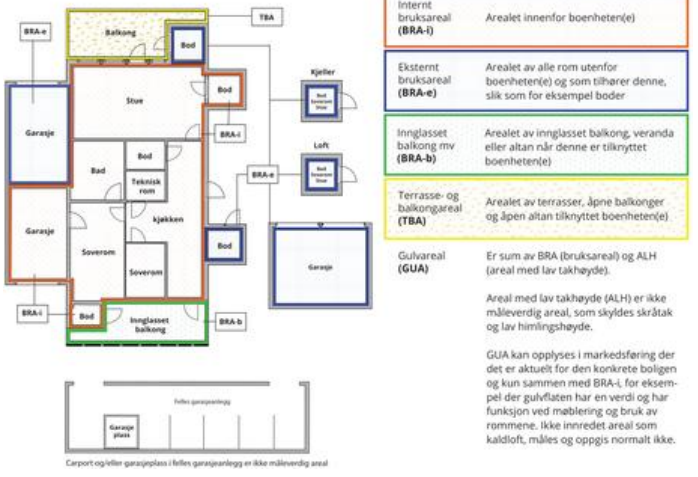
Hva er måleverdig areal?

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.

Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1023
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	74		31	105	
Underetasje		5		5	
SUM	**74**	**5**	**31**		
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom, toalettrom, soverom 2, stue, kjøkken, bad/vaskerom		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

Enheten disponerer også et skap i underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	74	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Thomas Hinna	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	1023		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Ståle Kyllingstads vei 5

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
		Hinna Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
45

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp
Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering
Ligger under Sandnes kommune sin reguleringsplanID 6804-01 og er regulert til blokkbebyggelse.

Om tomten
Tomt er opparbeidet med hage, felles uteområde og p-plasser.
Tomten er eid av borettslaget.

Tinglyste/andre forhold
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1023
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Vann- og avløpsverk	16.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2025	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.09.2025	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Megler	16.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	16.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	16.09.2025	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.09.2025	Innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

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 prisinterviller. 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 bygningssakkyndige 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 brannteknisk 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.

Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1023
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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.

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hinna, Thomas	9578-5993-4-3051706	2025-09-11 20:14:39

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
11. sep. 2025

Oppdragsnummer
43-0179/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Thomas Hinna

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. oktober 2015

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: SP562451
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?
Nei

Eventuell kommentar: Badet er pusset opp i 2004 ifølge tidligere våtromsrapport.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og balkong på hele blokken ble pusset opp i 2012. I den forbindelse ble også balkongen gjort større. I 2025 ble skyvedør ut til balkongen byttet, vindu fra kjøkkenet mot balkong byttet og den ene veggen på balkongen ble bygget opp på ny. Siste arbeid ble utført av VEF Entreprenør, Carlsen Elektro Installasjon og RMB Maler.

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: Carlsen Elektro Installasjon gjorde i 2020 en oppgradering av hele anlegget. Trakk nye kabler, byttet brytere og stikk. Oppgraderte til nye automatsikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? I 2019/2020 ble det kontrollert i forbindelse med oppgradering av det elektriske anlegget i blokken.

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

Eventuell kommentar: Det er lagt opp til lader, så det er kun selve laderen som mangler.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet røranlegget i hele blokken er oppgradert, men usikker på når det ble gjort.

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

Eventuell kommentar: I forbindelse med oppgradering av fasaden/etterisolering i 2012, ble balkongene i hele bygget bygget ut.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt toalett installert av Sig Halvorsen i 2018.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Privat målt med Airthings View Plus som gav null utslag.

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

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

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

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

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.
Nei

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

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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: 43-0179/25

Vedtekter

for **Ståle Kyllingstadvei** borettslag, org nr 946597155
tilknyttet Bate boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 19. april 2004.
Endret på generalforsamling 15. april 2009.
Endret på generalforsamling 14. april 2011.
Sist endret på generalforsamling 16.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ståle Kyllingstadvei 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.

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.

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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for 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. Rehabilitering av våtrom må utføres etter ny lov I byggesaksforskriften 2010, se $ 2-2.
$ 2-2. Søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom.
våtrom er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven $ 20-1, og krever bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Dette gjelder også for våtrom i tiltak som for øvrig behandles etter plan- og bygningsloven $ 20-2.

(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.

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 betaleshver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 6. juni 2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER - STÅLE KYLLINGSTAD VEI BRL.

1. **Ro og orden:**
   a) Alle beboerne plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes, og at det holdes ryddig rundt blokkene.
   b) Etter kl. 23:00 skal det være ro i blokkene.
   c) All bruk av støykilder slik som vaskemaskiner, støvsugere og annet som medfører støy skal unngås.
   d) Bruk av boremaskiner, elektriske sager og lignende, samt hamring kan tidligst starte kl 07:00 på mandag-fredag og kl 09:00 på lørdager.
   e) Arbeidet skal være avsluttet innen kl 19:00 Mandag til lørdag. Søndager skal det ikke forekomme unødig støy.
   f) Det tillates ikke bruk av boremaskiner, elektriske sager og lignende samt hamring på søndager og helligdager.
   g) Ellers må sang, musikk, radio, TV og annen aktivitet aldri ha en slik styrke at det sjenerer naboene.

2. **Installasjoner:**
   a) Tørketrommel med avtrekk til fellesventilasjon er ikke tillatt i henhold til brannloven. Kun kondenstørketrommel er tillatt installert og brukt.
   b) Det er ikke tillatt å installere eller bruke kjøkkenvifte med motor i leiligheten.
   c) Det er ikke tillatt at andelseiere gjør endringer eller modifikasjoner, som på noen måte går utenfor andelens område, og inn på borettslagets felles områder eller fasade.
   d) Beboer har heller ikke lov til å installere egne varmepumper eller lignende.
   e) Det er beboers ansvar at vinduer og entredør smøres regelmessig – for eksempel en gang i året, men kontaktperson kan eventuelt bistå.
   f) Parabol- og eventuelle andre antenner må ikke monteres på borettslagets eiendom uten styrets tillatelse.
   g) Fottøy og klær skal ikke plasseres i fellesgang eller trapp.
   h) Sykler og barnevogner parkeres i dertil avsatte kjellerrom. Sykler og barnevogner skal merkes med navn/ leilighetsnummer.
   i) Gang og trappevask (fellesareal inne) utføres av eget rengjøringsselskap

3. **Søppel:**
   a) Organisk avfall pakkes i organiske avfallsposer eller bioposer og kastes i dertil egen container ved søppelstasjonene.
   b) Pappesker (flatpakkes eller rives sundt), aviser og annet papiravfall kastes i dertil egen container ved søppelstasjonene.
   c) Restavfall -etter kildesortering- skal pakkes godt inn og kastes i egen container ved søppelstasjonene.
   d) Plast og metall kastes sammen med restavfall.
   e) Spesialavfall/ små elektriske apparater kastes i rød dunk som skal stå i kjeller.
   f) Større elektriske apparater og annet, er den enkelte beboers ansvar og tas med til miljøstasjoner som finnes for dette. (For privatpersoner er dette gratis på miljøstasjoner hos elektroforretninger)
   g) Grovavfall (møbler ol.) kan etter avtale med Sandnes kommune hentes gratis (inntil 3 ganger årlig) for beboerne: Ta kontakt med Sandnes kommune på:

   https://www.hentavfall.no/sandnes/ eller telefon 51 33 50 00.

4. **Veranda:**
   a) Verandaen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene.
   b) Grilling/ matlaging på terrassene er ikke tillatt.
   c) Gulvtepper og gulvmatter må ikke ristes ut over verandaen.
   d) Lufting av sengeklær må ikke skje på en slik måte at det generer naboer.
   e) Ved opphenging av dryppvått tøy, skal brannluken dekkes til med plast for å hindre at denne ruster, og at vann drypper ned på verandaen under.
   f) Brannluker på terrasser MÅ ikke tildekkes, da dette er rømningsvei ved en eventuell brann.
   g) Ved rengjøring av verandaen må unødig søl med vann unngås.
   h) Verandaene skal holdes i lys farge og det er ikke tillatt å male over eller dekke til mursteinveggen.
   i) Det er heller ikke tillatt å punktere brannvegg mellom leilighetene eller yttervegger.
   j) Alle låser og hengsler på vinduer på terrassene må smøres helst to ganger i året med for eksempel silikon spray eller lignende som en kan få kjøpt på bensinstasjoner eller f.eks. Biltema.

5. **Husdyr:**
   a)) Det er ikke tillatt å anskaffe hund, katt og lignende uten først å innhente tillatelse fra styret. Bruk vedlegg A ved søking om dyrehold.
   b) Det er ikke tillatt å kaste ut mat til fugler og dyr.

6. **Kontaktperson:**
   a) Hver blokk har en kontaktperson som normalt velges for ett til to år.
   b) Kontaktpersonen innhenter opplysninger fra nye beboere som gjelder navn på skilt til ringetablå, postkasse og inngangsdør, samt informere nye beboere om regler i borettslaget. Kontaktpersonen skal tildele nye beboere garasjeplass basert på ansiennitet hvis beboer har krav på dette.
   c) Kontaktpersonen sørger for at ordensregler overholdes.
   d) Det understrekes at kontaktpersonen og styre på ingen måte fungerer som vaktmester.

7. Hoveddører og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

8. Beboere skal selv sjekke brannvarslere regelmessig og bytte batteri (CR123A) ved behov. Last ned Safe kontroll appen på Google Play eller App Store. Om det er nødvendig kontakt: Futurehome AS på telefonnummer: 23506847 eller e-post: support@futurehome.no

9. **Parkering av kjøretøyer:**
   a) Parkering foran garasjedørene må unngås dersom dette vanskeliggjør inn- og utkjøring i nabogarasjene.
   b) Parkering i eller foran kjellerinngang og vaskeplassen er ikke tillatt.
   c) Parkering langs skråningen mot Vibemyr i gate 468 er forbudt jfr. Offentlig skilting og er under ingen omstendighet parkeringsplass for andelseiere eller gjester.
   d) Beboerne som har egen garasje, eller reservert parkeringsplass, plikter å bruke denne slik at gjesteparkeringsplassene ikke blir unødig okkupert av beboerne.
   e) Større kjøretøy (over 3,5 tonn totalvekt), campingvogner/ biler eller tilhengere må ikke parkeres på brl. eiendom uten at dette er forelagt for styret og tillatelse gitt.
   f) Det er ikke tillatt å kjøre med bil, motorsykler eller mopeder fram til inngangen av blokkene. Parkering av motorsykler eller mopeder foran inngangspartiet er ikke tillatt.

g) Avskiltede kjøretøyer må ikke settes på eiendommen tilhørende borettslaget uten at dette er forelagt for styret og tillatelse gitt.
h) Uttak av strøm til motorvarmere eller el-biler gjennom kjellervindu, egen leilighet eller ut fra garasjene er ikke tillatt.
i) Bruk kun godkjente el-bil ladere til ladding av el-bil
j) Parkering rundt søppelstasjonene er ikke tillatt.
k) Det er ikke tillatt å oppbevare motoriserte kjøretøy av noe slag inne i blokken. Dette gjelder kjeller, fellesarealer, boder, egen leilighet eller egen veranda/ balkong
l) Av hensyn til brannsikkerheten, er det ikke tillatt å lade el-sykler, el- sparkesykler ol i felles arealer og kjeller uten oppsyn. Ladning kan skje på beboers balkong under oppsyn, men dog ikke over natten.

BRUDD PÅ PARKERINSBESTEMMELSENE I BORETTSLAGET KAN I SIN YTTERSTE KONSEKVENS MEDFØRE BORTTAUING AV KJØRETØYET FOR EIERENS REGNING.

10. **Dersom det følger med garasje til leiligheten gjelder følgende regler:**
    a) Ved salg av leilighet med garasje, kan ikke selger oppgi annet enn at «garasje medfølger leiligheten»
    b) Ansiennitet i borettslaget skal være avgjørende for hvem som er berettiget garasje i blokkenes sokkel. Styret har oppdaterte lister på dette.
    c) Ved familieoverdragelse til andelseiers ektefelle/ samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen utgår dette.

11. Det er eget vaktmesterfirma som er hovedansvarlig for vedlikehold av gress, busker, bed og lekeplass, samt spyling av uteområde.

12. Nøkkelbestilling gjøres via leder eller nestleder i borettslaget. Ved tap av nøkkel til boenhet kan man få bygget om låsen av CERTEGO Stavanger (Tlf: 51 95 12 80) da det er systemlåser i borettslaget. Beboer må dekke kosten selv.

13. **Alle klager til styret skal være skriftlige og inneholde:**
    - Begrunnelse
    - Andelen klagen er rettet mot (andels nr. og/ eller navn)
    - Underskrives med egen signatur.
    - Bruk gjerne Vedlegg B til å skrive klagen.

    Anonyme henvendelser blir ikke behandlet, men den som retter klagen forblir anonym inntil eventuelt saken kommer opp for retten/ forliksråd.

For å spare strøm, oppfordres alle beboere til slå av hovedlys i trappegang når det ikke er nødvendig at det står på.

Oppdatert 09.02.2022

VEDLEGG A

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede:_____ adresse:_____ søker herved om å holde_____.

Begrunnelsen er:
_____
_____
_____
_____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen / sameiermøtet.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets/sameiets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
3. Jeg forplikter meg til å straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til a godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøte fatter og finner det nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Sted/ Dato:_____ Eiers/søkers underskrift _____

Vedlegg: Underskrifter fra de nærmeste naboene/beboerne i oppgangen.

1. Styret gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av:
   _____
   _____
   _____
   _____

Sted/ Dato:_____ Styrets leder:_____

VEDLEGG B

Tittel:_____

Sted/ Dato:___/___-____

Bakgrunnen for klagen:

_____
_____
_____

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Ståle Kyllingstadvei Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 10.04.2025, kl. 18:00

Thon Hotell Sandnes

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Regulering av sjenerende røyklukt i fellesarealer, inkludert lukt fra hasjrøyk

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomité
- 6.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Ståle Kyllingstadvei Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen foreslår at honoraret til styret settes til kr 250 000 som styret fordeler selv.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 250 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Regulering av sjenerende røyklukt i fellesarealer, inkludert lukt fra hasjrøyk

Sak er innmeldt av Olga Zetterstrøm, Ståle Kyllingstadvei 3.

Flere beboere har over tid opplevd sterk og vedvarende røyklukt i borettslagets fellesarealer, spesielt fra hasjrøyk. Dette skaper ubehag for andre beboere og kan være til sjenanse for familier med barn, personer med astma/allergier, og de som ønsker et røykfritt bomiljø.

Per i dag er røyking inne i leilighetene ansett som en del av den private sfæren, og styret har ikke hjemmel til å forby dette gjennom ordensregler. Røyking i fellesarealer er imidlertid allerede regulert og forbudt.

Problemet oppstår når røyklukten blir så sterk at den siver ut i ganger og oppganger, noe som i praksis har samme effekt som røyking i fellesarealer. Dette gjelder spesielt hasjrøyk, som er ulovlig og kan gi en utrygg opplevelse for beboerne. Flere har uttrykt ubehag og bekymring rundt dette.

Ved å vedta disse tiltakene nedenfor, vil borettslaget ta hensyn til beboernes helse, trivsel og sikkerhet, samtidig som vi holder oss innenfor gjeldende lover og regler. Vi ønsker et godt og trygt bomiljø for alle beboere.

Forslag til vedtak:

1. Borettslaget vedtar å innføre en tydeligere praksis for håndtering av klager knyttet til sterk og vedvarende røyklukt i fellesarealer.

2. Styret bes om å utrede muligheten for å skjerpe ordensreglene slik at røyking, som medfører vesentlig sjenanse for andre, kan sanksjoneres dersom lukten sprer seg til fellesarealer.

3. Styret oppfordres til å informere beboerne om deres rettigheter og muligheter for å varsle politiet ved mistanke om bruk av ulovlige rusmidler.

4. Det settes inn tiltak for å forbedre ventilasjon i oppganger og fellesarealer for å redusere plagsom lukt.

5. Styret vurderer om det kan være grunnlag for ytterligere tiltak, som økt samarbeid med politi eller andre relevante instanser, for å sikre et trygt bomiljø.

Styrets innstilling: Styret har forståelse for at det kan oppleves ubehagelig med røyklukt fra andre. Som det fremgår av presentasjonen av den innmeldte saken, er det dessverre lite styret kan gjøre for å forhindre eller å sanksjonere røyklukt. Styret kan oppfordre alle til å vise hensyn overfor sine naboer, og å respektere at ens naboer ikke ønsker å utsettes for røyklukt. Styret kan legge inn i ordensreglene at det ikke er tillatt å røyke i fellesarealer. Det er imidlertid vanskelig å forby at røyklukt siver ut av leiligheten når beboer bruker inngangsdøren og over på fellesarealene eller inn i andre leiligheter.

Styret ønsker å knytte noen kommentarer til hvert av innmelders forslag til vedtak punktvis:

1. Styret er av den oppfatning at klager knyttet til sterk og vedvarende røyklukt allerede håndteres på den måten som styret har myndighet til. Styret vurderer slike klager, gjør egne undersøkelser etter behov og tar gjerne kontakt med påklagede med en sterk oppfordring til å vise hensyn overfor naboer.

Styret ber derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslag til vedtak.

2. Styret har rådført seg med advokat, og har fått opplyst at røyking i seg selv ikke kan sanksjoneres. Borettslaget v/ styret har to sanksjonsmidler ved brudd på borettslagets regler, nemlig utkastelse eller tvangssalg. Begge disse krever at vedkommende andelseier utøver vesentlig misligehold eller er til alvorlig plage og sjenanse for andre. Selv om noen vil oppfatte røyklukt som alvorlig plage og sjenanse, er dette en objektiv vurderingsnorm som domstolene skal vurdere at rettslig sett er oppfylt. Terskelen er svært høy, og styret er blitt opplyst om at det er lite sannsynlig at vilkårene vil anses oppfylt ved røyklukt alene. Styret kan ikke iverksette andre sanksjonsmidler enn de som borettslagsloven gir hjemmel til.

Styret ber derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslag til vedtak.

3.Styret vil på generelt grunnlag selvfølgelig oppfordre samtlige beboere til å ta direkte kontakt med politiet dersom man ser eller hører noe straffbart i borettslaget. Det samme gjelder åpenbart også dersom beboere utsettes for skremmende eller truende atferd fra andre beboere, mv. Ved sterk mistanke om for eksempel bruk av ulovlige rusmidler, står beboerne også selvfølgelig fritt til å varsle politiet. Styret vil samtidig oppfordre til å utvise noe varsomhet i denne sammenheng, og ikke anta at enhver ukjent lukt representerer inntak av ulovlige rusmidler. Utover dette, er det ikke styrets oppgave eller mandat å forsøke å avdekke beboernes bruk av ulovlige rusmidler innenfor egen privat sfære.

Styret ber derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslag til vedtak.

4.Styret kan undersøke mulighetene for å installere eventuelle ventilasjonstiltak med mål om å redusere plagsom lukt i oppganger. Eventuelle tiltak vil medføre kostnader som styret ser som uhensiktsmessige på nåværende tidspunkt.

Styret ber derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget til vedtaket

5.Styret oppfatter at tanken bak dette forslaget til vedtak er god, og vil understreke at styret er svært opptatt av å ha et trygt og godt bomiljø i borettslaget. Det må samtidig også understrekes at det ligger utenfor styrets rolle, oppgave og myndighet å innlede samarbeid med politi med hensyn til noen beboeres eventuelle bruk av ulovlige rusmidler. Dersom beboere utviser en truende, sjikanerende og/eller skremmende atferd i borettslaget, har styret en aktivitetsplikt og vil i mange tilfeller da kontakte politiet på eget initiativ. Men styret kan ikke innta en rolle inn mot forebyggende arbeid basert på mistanker om bruk av rusmidler.

Styret ber derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslag til vedtak.

6. Valg

Valgkomiteen har bestått av Monica Hope og Line Karin Dalva Arntzen
I år er det valg på 2 styremedlemmer og 2 varamenn, se vedlegg.

6.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling er at Magnus Olsson (blokk 1) og Lars Thomas Bekink (blokk 7) velges til styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Magnus Olsson (blokk 1) og Lars Thomas Bekink (blokk 7) velges til styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling er at Georg Wullum Bjørnevik (blokk 3) og Amalie Rønning Simonsen (blokk 9) velges til varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Georg Wullum Bjørnevik (blokk 3) og Amalie Rønning Simonsen (blokk 9) velges til varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Blir valgt på generalforsamlingen.

6.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat til Bates generalforsamling.

322 Ståle Kyllingstadvei Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		6 933 600	6 137 160	7 545 295
Leieinntekt garasje		98 400	97 400	98 400
Leieinntekter fra antenner		61 246	58 859	62 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		375 840	318 600	375 840
Andre driftsinntekter	1	68 475	0	0
Lading el-bil		47 970	58 414	37 200
Sum Inntekter		**7 585 531**	**6 670 433**	**8 118 735**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	285 250	285 250	285 250
Avskrivninger	7	184 471	184 471	0
Forretningsførerhonorar		158 856	151 584	167 116
Tilleggstjenester forretningsfører		17 350	0	1 800
Revisjonshonorar	3	15 101	13 941	15 200
Vaktmestertjenester		70 029	395 638	73 500
Drift og vedlikehold	4	1 944 351	783 686	1 213 734
TV og/eller internett		322 915	291 128	375 840
Renovering	5	10 728 485	0	0
Forsikringer		370 702	351 551	425 263
Kommunale avgifter		988 182	817 026	1 136 500
Energi/strøm		240 832	223 793	217 200
Kontingent Boligbyggelag		27 000	27 000	31 500
Administrasjonskostnader		56 469	41 070	49 600
Sum kostnader		**15 409 994**	**3 566 137**	**3 992 503**
Driftsresultat		**-7 824 463**	**3 104 295**	**4 126 232**
Finansielle poster				
Renteinntekter		223 481	65 299	40 000
Rentekostnader		2 376 795	1 846 762	2 792 672
Netto finanskostnader		**2 153 315**	**1 781 462**	**2 752 672**
Resultat	6	**-9 977 777**	**1 322 833**	**1 373 560**

322 Ståle Kyllingstadvei Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	653 545	653 545
Bygninger	7	7 240 799	7 240 799
Andre driftsmidler	7	153 726	338 197
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**8 048 070**	**8 232 541**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 677	18 609
Forskuddsbetalte kostnader		504 369	443 998
Andre fordringer		10 000	6 063
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 906 667	2 326 038
Sum omløpsmidler		**9 427 713**	**2 794 707**
SUM EIENDELER		**17 475 783**	**11 027 248**

322 Ståle Kyllingstadvei Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		-39 701 165	-29 723 387
Sum egenkapital	8	**-39 692 165**	**-29 714 387**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	9	51 582 321	38 538 328
Borettsinnskudd		1 735 000	1 735 000
Sum langsiktig gjeld		**53 317 321**	**40 273 328**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		42 524	13 011
Leverandørgjeld		3 728 483	411 902
Påløpne renter		15 476	11 806
Annen kortsiktig gjeld		64 144	31 589
Sum kortsiktig gjeld		**3 850 627**	**468 308**
Sum gjeld		**57 167 948**	**40 741 636**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 475 783**	**11 027 248**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Oliver Vetland
Styreleder

Per Olof Magnus Olsson
Styremedlem

Lars Thomas Bekink
Styremedlem

Kristian Johansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Kartleggningsstøtte fra Enova AS.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250
Sum personalkostnader	**285 250**	**285 250**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 322 Ståle Kyllingstadvei Borettslag

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	184 991	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 272 251	593 291
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	252 167	50 285
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	29 915	12 700
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	203 149	125 454
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 877	1 956
Sum	**1 944 351**	**783 686**

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Utskifting av terrassedører og vinduer	10 728 485	0

Noter 322 Ståle Kyllingstadvei Borettslag

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-9 977 777**	**1 322 833**
Opptak av lån	14 000 000	0
Avdrag på lån	-956 007	-1 021 022
Tilbakeføring av avskrivning	184 471	184 471
Endring disponible midler	**3 250 686**	**486 282**
Omløpsmidler	**9 427 713**	**2 794 707**
Kortsiktig gjeld	**3 850 627**	**468 308**
Disponible midler	**5 577 086**	**2 326 400**

Note 7 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	922 355	7 894 344
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	922 355	7 894 344
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	768 629	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	153 726	7 894 344
Årets avskrivninger :	184 471	0
Anskaffelsesår :	2020	1972
Antatt levetid i år :	5	

Noter 322 Ståle Kyllingstadvei Borettslag

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	9 000	0	9 000
Egenkapital	-39 701 165	-9 977 778	-29 723 387
Sum Egenkapital	**-39 692 165**	**-9 977 778**	**-29 714 387**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningmassen er oppført i 1972. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforingelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om forsatt drift.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes	Handelsbanken Sandnes	Handelsbanken Sandnes	Handelsbanken Sandnes
Lånenummer:	**96887177969**	**96887171383**	**96887166908**	**96887241675**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2012	2012	2024
Rentesats:	5.59 %	5.59 %	5.59 %	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.06.2042	30.09.2052	30.09.2041	30.09.2054
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	25 000 000	16 500 000	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	7 280 833	19 656 714	11 600 781	0
Avdrag i perioden:	230 983	284 466	393 022	47 536
Opptak i perioden:	0	0	0	14 000 000
Lånesaldo 31.12:	**7 049 850**	**19 372 248**	**11 207 759**	**13 952 464**
Saldo 5 år frem i tid:	5 676 193	17 682 132	8 870 577	12 876 456

Av anleggets bokførte gjeld er kr 53 317 321,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 8 048 070,-.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Ståle Kyllingstadvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ståle Kyllingstadvei Borettslag

Styreleder	Oliver Vetland (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Lars Thomas Bekink (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Kristian Johansen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Per Olof Magnus Olsson (sign.)	12.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Ståle Kyllingstadvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7LWQX-EIKQB-I6G7W-1TWC2-E2BCD-5OYKE

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7LWQX-EIKQB-I6G7W-1TWC2-E2BCD-5OYKE

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-17 21:35:41 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7LWQX-EIKQB-I6G7W-1TWC2-E2BCD-5OYKE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Ståle Kyllingstadvei Borettslag

Ståle Kyllingstadvei Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 90 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 946597155.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Oliver Vetland
Styremedlem, Lars Thomas Bekink
Styremedlem, Kristian Johansen
Styremedlem, Per Olof Magnus Olsson
Varamedlem, Georg Wullum Bjørnevik
Varamedlem, Amalie Rønning Simonsen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 17 styremøter hvor i alt 87 protokollerte saker har vært behandlet.
Styret har hatt 9 møter angående dør og vindus prosjektet utenom styremøtene.
Styreleder har i tillegg vært med på 11 bygg møter med alle involverte aktører for dør og vindus prosjektet.

Arrangementer:
Styreleder har deltatt på Bates Generalforsamling
Styreleder og Styremedlem (Kristian) har deltatt på Temakveld med Bates advokater.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Befaringer: Totalt 25

- 18 befaringer for dør og vindu prosjektet
- 1 befaring med Gapo
- 1 Befaring med Balco
- 3 Befaring med Malmin
- 1 Befaring med Brødrene Aase
- 1 Befaring med Rørhab

Drift og vedlikehold:
- Utskifting av terrasse dør og vinduer samt etterisolering er hovedsakelig ferdig. Det gjenstår litt etterarbeid og sluttoppgjør.
- Vedlikehold og utbedring fundamenter balkong sør, blokk 3, 5 og 9.
- Reparasjon på taket blokk 1.
- Bytte av 1 stk. garasjeport.
- Utbedring av tilfluktsrom (Blokk 1 & 7). (Blir sluttført i år)
- Utskifting av diverse takrenner.
- Utskifting utelys blokk 1.

HMS-arbeid:
- Årlig kontroll av lekeplass
- Kontinuerlig forbedringsarbeid

Styrets planer fremover

- Fullføre/ avslutte prosjektet med terrasse dører og vinduer. Det gjenstår litt etterarbeid og sluttoppgjør før jobben er helt ferdig.

- Fortsette og sluttføre utbedring av tilfluktsrom.

- Sluttføre graving på sørsiden av blokkene.

- Fortsette kontinuerlig vedlikehold av bygningsmassen.

Forsikringsavtale

Ståle Kyllingstadvei Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562451.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

Valgkomiteen har bestått av Monica Hope og Line Karin Dalva Arntzen

I år er det valg på 2 styremedlemmer og 2 varamenn

Følgende har sagt ja til og stå på gjenvalg:

Styremedlem: Magnus Olsson, blokk 1 (2år)

Styremedlem: Lars Thomas Bekink, blokk 7 (2 år)

Varamann: Georg Wullum Bjørnevik, blokk 3 (1 år)

Varamann: Amalie Rønning Simonsen, blokk 9 (1 år)

Følgende personer har 1 år igjen av perioden:

Styreleder: Oliver Vetland, blokk 3 (valgt i 2024)
Styremedlem: Kristian Johansen, blokk 5 (valgt i 2024)

Alle beboere står fritt på generalforsamlingen til komme med benkeforslag på styret og varamedlemmene.
Det er ønskelig at styret/varamedlemmer er jevnt fordelt på blokkene, men ikke et kriterie.

Styrehonorar: kr 250 000,- som styret fordeler selv

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ståle Kyllingstadvei Borettslag torsdag 10.04.2025.
På Thon Hotell Sandnes.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

Vedtak:
Monica Hope ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 22 andelseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 23 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen foreslår at honoraret til styret settes til kr 250 000 som styret fordeler selv.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 250 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Regulering av sjenerende røyklukt i fellesarealer, inkludert lukt fra hasjrøyk

Forslagsstiller hadde 5 punkt for å regulerer sjenerende røyklukt. Det ble holdt avstemming på alle punktene.

Vedtak:
Ingen av punktene i forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling er at Magnus Olsson (blokk 1) og Lars Thomas Bekink (blokk 7) velges til styremedlem for 2 år. Det kom inn benkeforslag under generalforsamlingen på valg av Amalie Rønning Simonsen som styremedlem for 2 år. Lars Thomas Beknik ønsket da å tre ut og heller stå på valg som varamedlem.

Vedtak:
Amalie Rønning Simonsen og Magnus Olsson ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling er at Georg Wullum Bjørnevik (blokk 3) og Amalie Rønning Simonsen (blokk 9) velges til varamedlemmer for 1 år. Pga benkeforslag til styremedlem for 2 år ønsket Lars Thomas Beknik å tre ut som styremedlem og og heller stå på valg som varamedlem.

Vedtak:
Lars Thomas Beknik og Georg Wullum Bjørnevik ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Monica Hope og Heidi Garvik utgjør boligselskapets valgkomité.

6.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:
Styreleder Oliver Vetland ble valgt som delegat til Bates generalforsamling. Kristian Johansen ble valgt som vararepresentant.

Etter dette består styret av:
Styreleder: Oliver Vetland - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Kristian Johansen - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Magnus Olsson - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Amalie Rønning Simonsen - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Georg Wullum Bjørnevik - valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Lars Thomas Beknik - valgt for 1 år i 2025

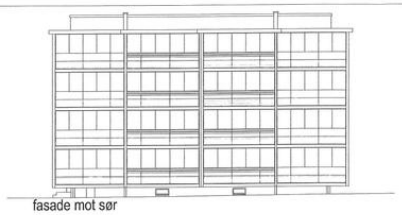
Sandnes, 10.04.2025.

Protokoll for Ståle Kyllingstadvei Borettslag

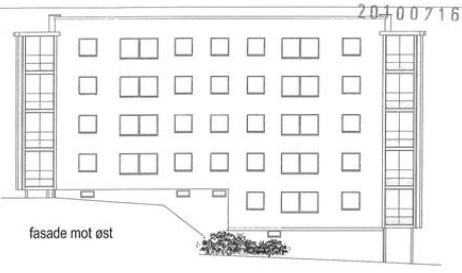
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agnethe Kvinnsland (sign.)	13.04.2025
Sekretær	Agnethe Kvinnsland (sign.)	13.04.2025
Protokollvitne	Monica Hope (sign.)	12.04.2025

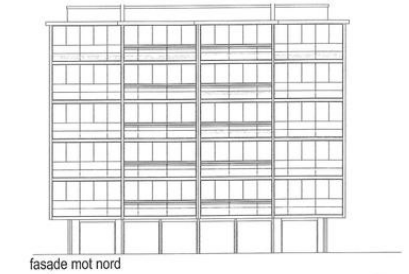
2010071697/1



fasade mot sør



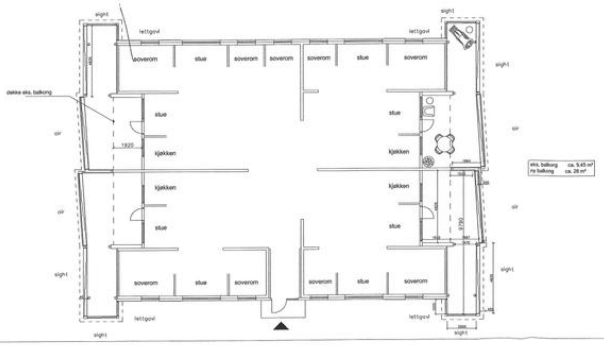
fasade mot øst



fasade mot nord



fasade mot vest



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak 739/2011

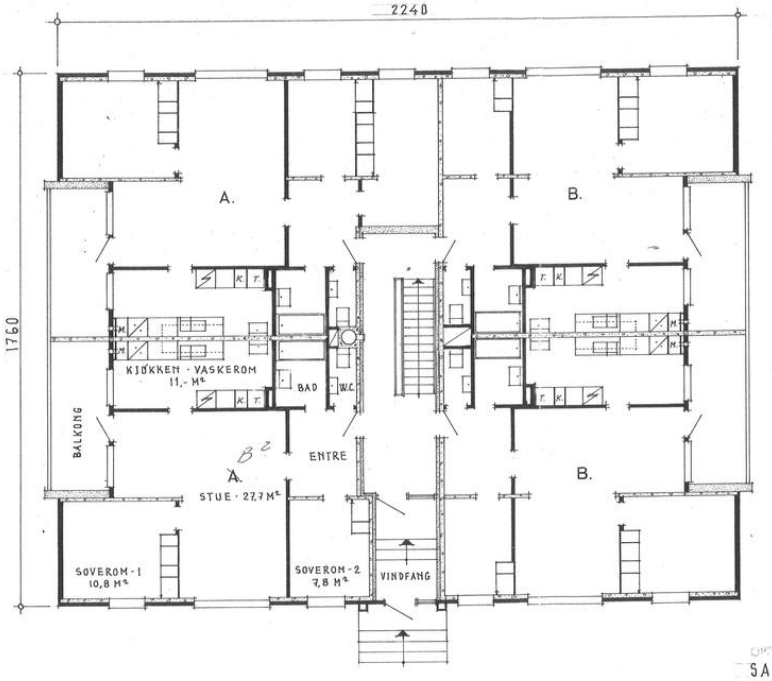
RAMMETILLATELSE

Uthidelse og innglassing av eks. balkonger.

1931

20020

FORUM ARKITEKTER



Godkjent med nærmere vilkår av byggemyndighet, sak 361/71
Tiltaket må ikke oppføres dimensjonen enn de godkjente tegninger viser.
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
3/4-71
69/

· BLOKK · A · B · C · D · E ·

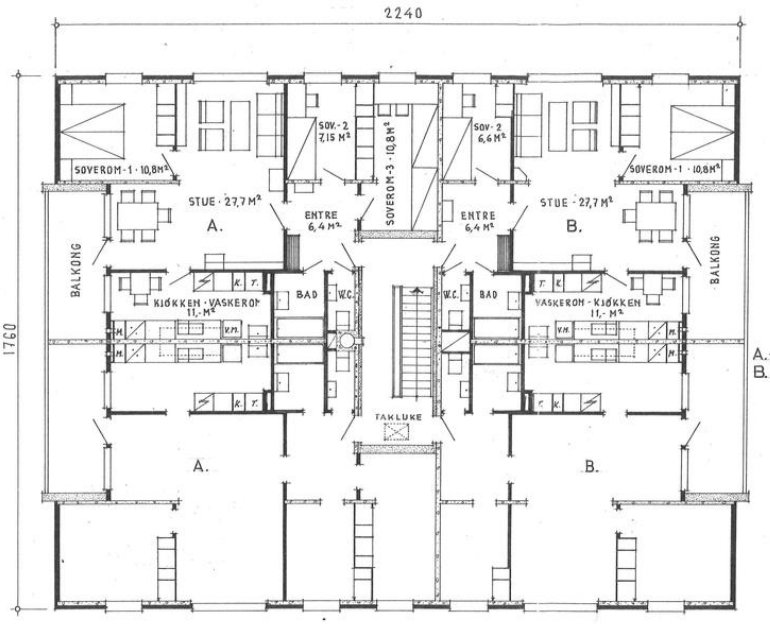
SANDNES B.B.L.
VARATUN 3 b.

1. ETASJE

1 : 100

29-3-71
K.AA.

Ø.7103-05



LEIEAREAL:
A.- 4-ROMS LEILIGHET = 85,3 M²
B.- 3-ROMS LEILIGHET = 72,5 M²

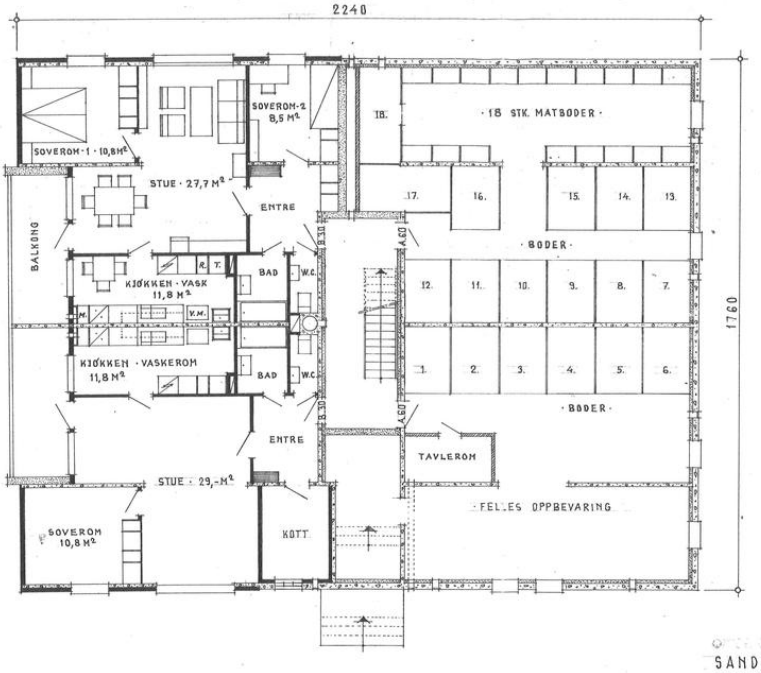
Godkjent med vedtatte av bygningsrådet, sak 361/71. Utført må ikke avvikes uten de godkjente tegninger viser.

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 3/4-71
Arkiv 69/

·BLOKK-A·B·C·D·E·

SANDNES B.B.L. 2-3-4-ETASJE
VARATUN 3 b.

1:100
29-3-71
K.AA.
Ø.7103-06



Godkjent med vedtatte av bygningsrådet, sak 361/71. Utført må ikke avvikes uten de godkjente tegninger viser.

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 3/4-71
Arkiv 69/

·BLOKK-B·C·E·

SANDNES B.B.L. U. ETASJE
VARATUN 3 b. / KJELLER.

1:100
29-3-71
K.AA.
Ø.7103-04

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	69	**Bruksnr**	1023	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner over bakken	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner under bakken
Bebyggelsesplaner over bakken	Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn	Bebyggelsesplaner
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Midlertidige forbud	Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	12924.53 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	2234.23 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	12924.53 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	2020.98 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442
Areal	6127.99 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	12924.53 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	84110
Navn	Endret reguleringsplan for et areal på Vibemyr syd for Nikkelveien
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/13/1984 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_84110.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Id	6804
Navn	Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/09/1969 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_6804.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	17.95 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Id	6804-01
Navn	Reguleringsendring for kvartal 3b, Varatun øst
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/18/1971 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_6804-01.pdf,Gjeldende_bestemmelser_6804.pdf
Delarealer	

Areal	413.62 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	416.03 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	407.6 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	413.83 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	412.46 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	1088.14 kvm
Feltnavn	
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	7.47 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	9747.18 kvm
Feltnavn	
Regform	790 - Annet fellesareal

Id	6203
Navn	Reguleringsplan for deler av Trones og Lura
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07/03/1963 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_6203.pdf
Delarealer	
Areal	0.21 kvm
Feltnavn	
Regform	311 - Gate m/fortau

Reguleringsendring for kvartal 3B, Varatun øst

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6804-01 (arvet av 6804)
Saksnummer

---

§ 1
Det regulerte områdes begrensning er vist med tykk stiplet strek på reguleringsplanen.

Det er oppdelt i:

A. Byggeområder med arealer for
   1. Boligformål
   2. Forretninger
   3. Offentlig og/eller allmennyttig bebyggelse.

B. Trafikkområder

C. Friområder:
   Parker, turveger, lekeplasser.

§ 2
Blokkbebyggelsen med tilhørende garasjeanlegg skal oppføres med de omtrentlige dimensjoner og etasjetall som er vist på planen.

§ 3
På de øvrige boligområder forutsettes småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus) med tilhørende garasjer. Maksimal utnyttelsesgrad og etasjehøyde for de enkelte kvartal er påført planen.

§ 4
Før bebyggelse kan finne sted i de kvartaler som skal bebygges overensstemmende med §3, skal det foreligge en av byplanrådet godkjent bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 5
Bygningenes takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet. Disse skal vanligvis være ens for samme husrekke eller husgruppe.

§ 6
Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

Bygningsrådet kan kreve at husgrupper skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene.

1108 Sandnes kommune Vedtatt dato: 18.01.1971
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune Dato for siste endring:

§ 7
Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel, samt garasjeplass for 1 bil pr. leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass overensstemmende med kravene i vedtekt til bygningslovens § 69.3.

§ 8
På areal for offentlig og/eller allmennyttig formål, skal føres opp de institusjoner som er påført planen (skole, daghjem). Utnyttingsgrad og bygningsmasser skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse.

§ 9
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse. Likeledes kan trafokiosker tillates plassert her.

§ 10
På arealet regulert for forretningsbebyggelse, kan foruten butikker og lagre, også innredes kontorer eller virksomhet som bygningsrådet mener ikke vil være til sjenanse for strøket.

Utnyttelsesgrad og byggehøyde er påført planen.

Arrangement for av- og pålessing skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11
For rekkehus og blokkbebyggelse skal antenneanlegg være felles for hvert hus.

§ 12
Eiendommen skal fortrinnsvis være gjerdefri.

I tilfelle gjerde settes opp, skal dette være av flettverk og ikke høyere enn 0,8m total høyde målt fra gatenivå.

Gjerde kan erstattes med kantstein, lave busker eller hekk.

Hekk eller busker må ved vegkryss og ved utkjørsel ikke være høyere enn 0,5 m over vegkant. Denne begrensning i høyden gjelder i en utstrekning som gir rimelig god oversikt for trafikken.

Ovenstående bestemmelser skal ikke være til hinder for at ved bebyggelse planlagt under ett, som vinkelhus i kjede, atriumhus eller rekkehus, kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2 m høye tette gjerder.

For rekkehus- og blokkbebyggelse kan innhegning av felles friareal og forhager samt delegjerder i tomtegrenser bare settes opp med bygningsrådets samtykke.

§ 13
Ved hovedveger og samleveger tillates ikke nye avkjørsler for tomter som har mulighet for adkomst fra lokal veg.

§ 14
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningsloven,

bygningsforskriftene og kommunens vedtekter til bygningsloven, gjøre unntak fra disse bestemmelser.

§ 15

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6804
Saksnummer

---

§1

Det regulerte områdes begrensning er vist med tykk stiplet strek på reguleringsplanen. Det

er oppdelt i:

A. Byggeområder med arealer for
   1. Boligformål
   2. Forretninger
   3. Offentlig og/eller almennyttig bebyggelse.

B. Trafikkområder

C. Friområder:
   Parker, turveger, lekeplasser.

§ 2

Blokkbebyggelsen med tilhørende garasjeanlegg skal oppføres med de omtrentlige dimensjoner og etasjetall som er vist på planen.

§ 3

På de øvrige boligområder forutsettes småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus) med tilhørende garasjer. Maksimal utnyttelsesgrad og etasjehøyde for de enkelte kvartal er påført planen.

§ 4

Før bebyggelse kan finne sted i de kvartaler som skal bebygges overensstemmende med §3, skal det foreligge en av byplanrådet godkjent bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 5

Bygningenes takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet. Disse skal vanligvis være ens for samme husrekke eller husgruppe.

§ 6

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

Bygningsrådet kan kreve at husgrupper skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 7

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel, samt garasjeplass for 1 bil pr.leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass overensstemmende med kravene i vedtekt tilbygningslovens §69.3.

§ 8

På areal for offentlig og/eller almennyttig formål, skal føres opp de institusjoner som er påført planen (skole, daghjem). Utnyttingsgrad og bygningsmasser skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse.

§ 9

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse. Likeledes kan trafokiosker tillates plassert her.

§ 10

På arealet regulert for forretningsbebyggelse, kan foruten butikker og lagre, også innredes kontorer eller virksomhet som bygningsrådet mener ikke vil være til sjenanse for strøket.

Utnyttelsesgrad og byggehøyde er påført planen.

Arrangement for av- og pålessing skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

For rekkehus og blokkbebyggelse skal antenneanlegg være felles for hvert hus.

§12

Eiendommen skal fortrinnsvis være gjerdefri.

I tilfelle gjerde settes opp, skal dette være flettverk og ikke høyere enn 0,8m total høyde målt fra gatenivå.

Gjerde kan erstattes med kantstein, lave busker eller hekk.

Hekk eller busker må ved vegkryss og ved utkjørsel ikke være høyere enn 0,5m over vegkant. Denne begrensning i høyden gjelder i en utstrekning som gir rimelig god oversikt for trafikken.

Ovenstående bestemmelser skal ikke være til hinder for at ved bebyggelse planlagt under ett, som vinkelhus i kjede, Atriumshus eller rekkehus, kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2m høye tette gjerder.

For rekkehus- og blokkbebyggelse kan innhegning av felles friareal og forhager samt delegjerder i tomtegrenser bare settes opp med bygningsrådets samtykke.

§13

Ved hovedveger og samleveger tillates ikke nye avkjørsler for tomter som har mulighet for adkomst fra lokal veg.

§14

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningsloven, bygningsforskriftene og kommunens vedtekter til bygningsloven, gjøre unntak fra disse bestemmelser.

§15

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
17.06.2013	201205256	Gnr.70, bnr. 343. Tomtene kan bebygges med maks BYA 26% (garasja kommer i tillegg). Begge tomtene på gnr.70, bnr. 343 tillates bebygd med kun en boenhet pr. tomt.
11.11.2015	15/15698	Det skal etableres ikke avvisende kantstein foran parkeringsplasser langs veikanten i Gustav Vigelands gate.
05.12.2018	18/05010	Gjelder for gnr 70 bnr 455 og den nye tomten med følgende tillegg: Ny bolig kan bygges med to etasjer med plate på mark eller nedgravd kjeller. Møneretning skal være parallell med Varatunveien. Ny bolig skal bygges med saltak med maks gesimshøyde 5,5m og maks mønehøyde 7,0m over topp grunnmur eller ringmur (plate på mark). Høyde på topp grunnmur eller ringmur (plate på mark) skal det være maks 0,5m over høyde på veien (Varatunveien). BYA= 40% (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Det tillates kun en boenhet i både eksisterende bolig og ny bolig. Garasje og bod til ny bolig kan bygges utenfor regulert byggesone, men skal plasseres i sørøst. Arealet (8m) i vest/nordvest skal være uteoppholdsareal.
11.03.2024	23/00560	Gjelder for gnr 70 bnr 541 og ny tomt med følgende tillegg: BYA = maks 35% (summen av bolig, garasje, bod og parkering). Boligene skal bygges med pulttak. Det tillates kun en boenhet pr. tomt. Laveste gesimshøyde = maks 6,5 m og høyeste gesimshøyde = maks 7,6 m, målt fra høydeplate på mark. Balkong tillates å overskride byggegrense i sør. Garasje er del av 1.etasjen på boligen. Bod kan bygges utenfor regulert byggegrense. Regulerte tomtegrenser er juridisk bindende. Veirett må være sikret før eiendommen kan deles. Nødvendige trapper, gjerder, murer o.l. kan etableres utenfor

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 09.01.1969
Dato for siste endring: 11.03.2024

		regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen eiendom.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/1023/0/0
Dato: 2025-09-09 Planident: 6804-01
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 18.1.1971

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.



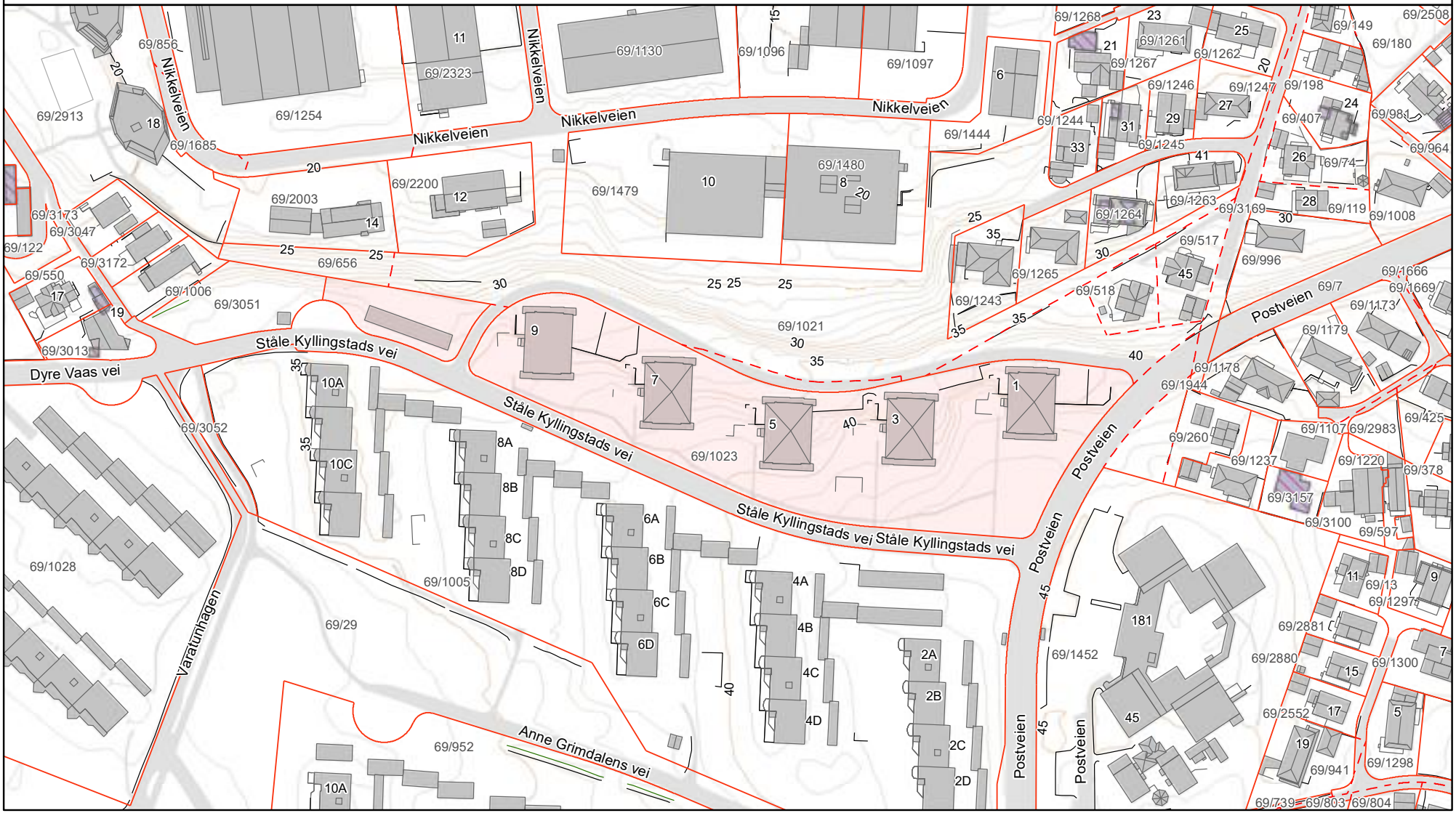
Grunnkart

Adresse: Ståle Kyllingstads vei 5, 4317 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/1023/0/0
Dato: 2025-09-09
Målestokk: 1:2,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

SANDNES KOMMUNE

N



Ståle Kyllingstads vei 5

Nabolaget Varatun - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	16 min 1.1 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	20 min 1.4 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	23 min 1.7 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	21 min 1.6 km
Tryggheim Forus vgs	29 min
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km

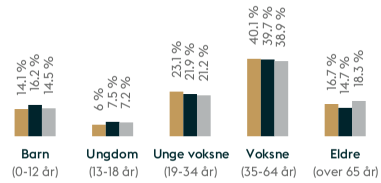
Offentlig transport

Ståle Kyllingstadvei Linje 2, X40	2 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	5 min 2.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 13.1 km
Stavanger Sola	14 min

Barnehager

Varatun bhg. - Varatunhagen (1... 90 barn	8 min 0.6 km
Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	9 min 0.6 km
Håholen barnehage (0-5 år) 49 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Flørliveien balløkke	7 min
Varatun	7 min
InterPadel Sandnes	11 min
SATS Trim Towers	16 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, og Thea Edland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal.

[!*!avdelings netside**!*!]**

Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom.

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 43-0179/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ståle Kyllingstads vei 5 4317 SANDNES

Betegnelse: Gnr 69, bnr 1023 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no