



aktiv.

Ullendalverket 41C, 4306 SANDNES

**Lys og trivelig toppleilighet med
nydelig utsikt og flotte solforhold -
2 balkonger- 2 soverom -
p-plass i lukket anlegg!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761
E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 600,-
Total ink omk.: Kr 5 013 600,-
Felleskostn.: Kr 3 433,-
Selger: Anne-Karine Aas

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 93/110 kvm
Tomtstr.: 8682.9 m²
Soverom: 2 (3)
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 1546
Snr. 62
Oppdragsnr.: 1412250086

Lys og trivelig
toppleilighet med nydelig
utsikt og gode solforhold -
2 balkonger!

Vi har gleden av å presentere en flott og romslig selveierleilighet med
løsningene mange søker.

Tiltalende, arealeffektiv toppleilighet med balkonger på begge sider av
leiligheten.
12 kvm innglasset balkong.
Panoramautsikt og flotte solforhold på balkongen.
Godt utnyttet planløsning .
Lyse flater og og mye naturlig lys.
Arbeidsvennlig kjøkken med hyggelig spiseplass.
Delvis åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken.
Romslig stue med flott utsikt og minimalt innsyn.
Flislagt bad med gulvvarme.
2 soverom (mulighet for 3)
God lagringsplass.
Sentralt, stille og meget attraktivt boområde
Kort vei til nærbutikker, kollektivtransport, sentrum og flotte
parkanlegg.
Fast parkering i lukket parkeringsanlegg

Velkommen!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen17
Tilstandsrapport30
Egenerklæring53
Energiattest58
Nabolagsprofil..... 115
Forbrukerinformasjon 122
Budskjema 123



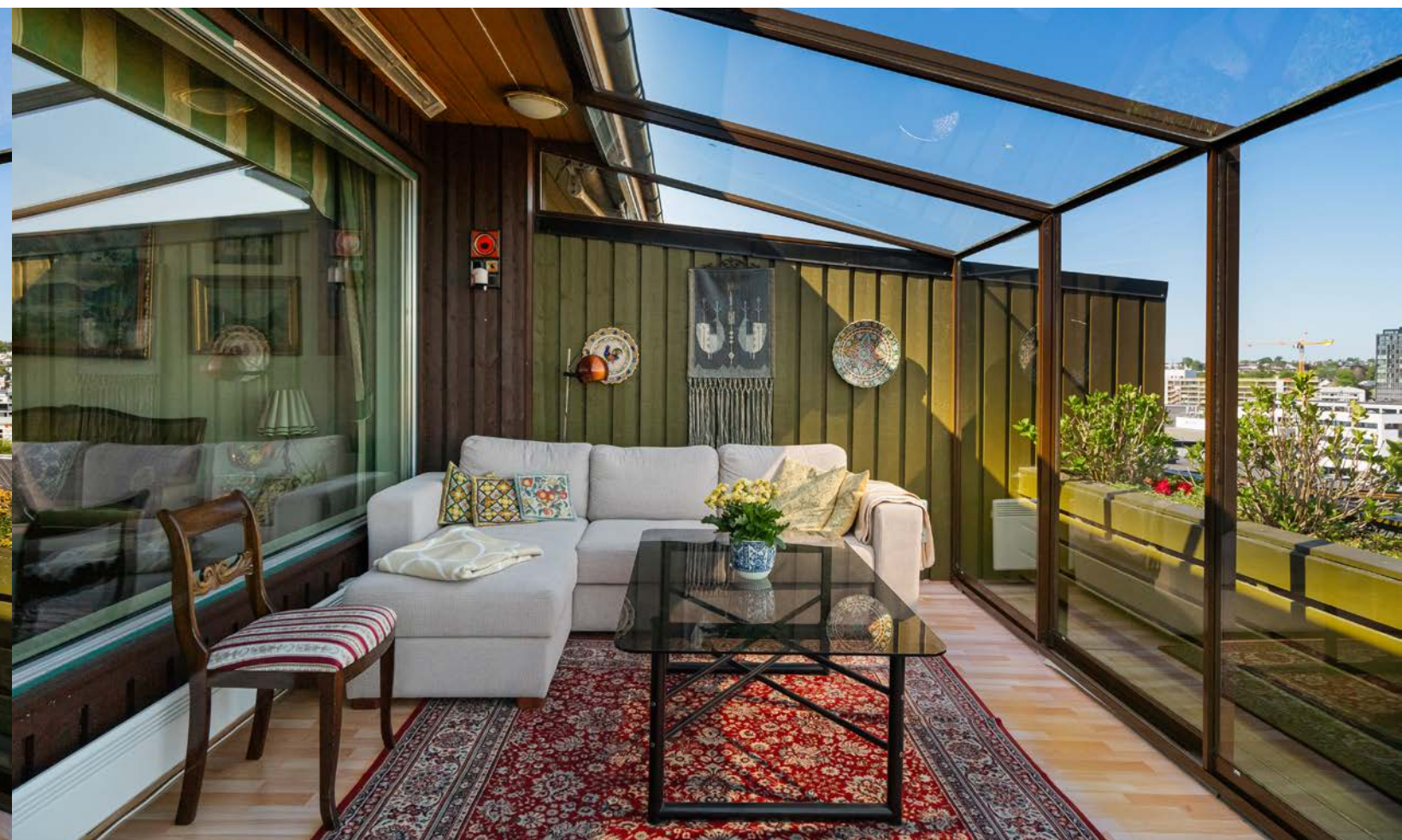
En lys og trivelig leilighet med en god planløsning.

I den ene delen av stuen er det opprinnelig tenkt et 3. soverom.



Deler av terrassen er overbygd og vil være en naturlig forlengelse av stuen på sommeren.

Fra hele terrasseområdet er det en fantastisk utsikt.



Et praktisk kjøkken med mye
skap- og benkeplass.

Her kan mat og utsikt nytes samtidig.



Den perfekte plassen for morgenkaffen.



Leiligheten har 2 kjekke soverom.







Alt i alt en superpraktisk leilighet som mange vil trives med.

Kos i solen fra morgen til kveld.

Mye bodplass både innvendig og utvendig.



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

aktiv.

Notater

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.3. etasje

BRA-i: 93 m² Entre/gang/stue/spisestue/kjøkken, 2 soverom, wc, bad/vaskerom og bod.

BRA-b: 12 m² Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

19 m² balkong mot vest. 9m² balkong v/
inngangsparti.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Utvendig bod. - 5 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Innglasset balkong -12 m2 - Bra-b

Balkong - 19 m2. - Tba

Platting ved entre - 9 m2. - Tba

Ukjent om denne er en del av fellesareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8682.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles.

Beliggenhet

Attraktiv og flott beliggenhet i Gravaren, like ved grensen til sentrumskjernen av Sandnes. Fint tilbaketrukket, men i gangavstand til alle fasiliteter i sentrum, samt offentlig kommunikasjon. Gode sol- og utsiktforhold. Ullendalverket har i alle år vært et svært attraktivt sted å bo, her holder naboene det pent rundt seg slik det blir et trivelig og godt bomiljø.

Maxi kjøpesenter med "alt" du trenger som nærmeste nabo. Sentralt og optimalt. Her har man sentrum for sine føtter. Umiddelbar tilgang til alle byens fasiliteter som restauranter, skoler, butikker, cafeer, kino, utesteder, tog/buss-stasjon m.m.

Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden, gangavstand til hverdag- og festmat. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger.

For deg som vil holde formen oppe er det en rekke treningssenter rundt sentrum. En flott og sosial løpetur starter fra elva(Ånå) opp til Sandvedparken og rundt Stokkelandsvatne. Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade. Stokkelandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Ånå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger. Ellers kan vi også nevne Vagleskogen som er ypperlig til både

turgåing, løping og sykling.

Kulturhuset og Sandnes brygge huser et rikholdig kulturtilbud med tilbud for en hver smak. Det tar ca. 10 minutter å spasere til togstasjon om du skal nord eller sør. Ta deg en tur innom Maxi når du er på visning eller besøk maxisandnes.no. Et meget trivelig senter. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets
Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig
Duo Takst AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Leilighet i terrasseblokk som er oppført med grunnmur/fundament i betong. Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig er forblendet med tegl, stående og liggende trepaneler. Etasjesskillet i betong. Pulttak tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass. Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Standard
Vi har gleden av å presentere en flott og romslig selveierleilighet med løsningene mange søker.

Her kan vi bl.a. tilby:

Tiltalende, arealeffektiv toppleilighet med balkonger på begge sider av leiligheten. 12 kvm innglasset balkong. Panoramautsikt og flotte solforhold på balkongen. Godt utnyttet planløsning . Lyse flater og og mye naturlig lys. Arbeidsvennlig kjøkken med hyggelig spiseplass. Delvis åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken. Romslig stue med flott utsikt og minimalt innsyn. Flislagt bad med gulvvarme, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. 2 soverom (mulighet for 3) God lagringsplass med en innvendig og en utvendig bod, samt en felles bod. Sentralt, stille og meget attraktivt boområde Kort vei til nærbutikk, kollektivtransport, sentrum og flotte parkanlegg. Fast parkering i lukket parkeringsanlegg. Barnevennlig

Leiligheten gir deg med dette mye av kvalitetene eneboliger har, samtidig som du slipper vårstellet i hagen.

Kan dette være noe for deg?

Vi ønsker deg hjertelig velkommen til en hyggelig visning!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Vinduer og dører Oppsummering:
Vinduer og dører fra byggeåret. Merknad: -Mindre svelling i vindusforing i stuevinduer, dette skyldes trolig vannsøl, ingen registrert fukt ved overflatemåling. -Stedvis noe mindre iring på hengsler/beslag. -Ytterdør entre henger og tar i karm. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Anbefalte tiltak: Smøring av hengsler og beslag generelt. Mindre justering av ytterdør i entre.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering: Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Enkel nivellering. Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 25 mm avvik på total planhet. Ikke behov for umiddelbare tiltak men

ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Merknader: -Toppdekker og overflater fra byggeåret, normal brukslitasje iht. alder. Stedvis spenninger, noe brukslitasje, og falming i parkett, påregnelig normalt ift. alder.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Oppvaskmaskin skiftet des. 2024. -Fugeslipp/avskalling i sillikon i overgang benkeplate/vegg. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Oppsummering av avtrekk: Ulyd i avtrekksvifte, begrenset avsug. Nærmere kommentert under ventilasjon.

Toalettrom Oppsummering: Rommet har mekanisk ventilering, registrert utilstrekkelig sug på befaringsdagen. Misfarging i mindre del av parkett bakenforliggende toalett, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefalte tiltak: Rengjøring av kanaler, kontroll/utbedring av avtrekksvifte på kjøkken.

Avløpsrør Oppsummering: Bygningens avløpsrør byggeåret, ingen avvik

registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder der skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/ kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering:
Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Merknader: -Fordeler skap for vann, er ikke besiktet og stoppekran er ikke funksjonstestet. -Vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ledningsnett. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg jennomføringer. Anbefalte tiltak: Besikte fordeler skap for vann og og funksjonstestet stoppekran. Vannledninger anbefales oppgradert i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/ kjøkken.

Varmtvannsbereder Oppsummering:
Berederen fra byggeåret har passert 20 år og har usikker rest levetid. Utstyr sanitær installasjoner. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Ventilasjon Oppsummering:

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom og toalett. Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen. Ulyd i avtrekksvifte på kjøkken, mangelfull sug i avtrekkventiler på våtrom og wc. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av leilighet. Anbefalte tiltak: Kontroll/utbedring av avtrekksvifte. Iht. alder og forventet levetid må påregnes utskifting på kortere sikt.

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av overflater:
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Lokalt fall til sluk i dusjnisen er mindre enn referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Tilstrekkelig fall fra topp terskel til topp slukrist, funksjon vil være ivaretatt ved oppbrett av membran i dørterskel. Oppbrett i synlig grunnet overganslist. -"Bom", mangelfull deking/heft under mindre flis ved dørterskel, ingen umiddelbar behov for tiltak. "Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende. Fliser stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater:
Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran ved dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en oppgradering.

Oppsummering av ventilasjon:
Det registreres ikke tilstrekkelig sug ved enkel kontroll. Anbefalte tiltak ventilasjon:
Rengjøring av kanaler, nærmere kommentert under ventilasjon.

Forhold som har fått TG3:
Balkong, terrasse, platting Oppsummering:
Balkong i antatt betong, tekket med overliggende terrasse platting. Synlig oppbrett av tekking mot vegg, øvrig tekking, og fall på tekking ikke kontrollert. Merknad: Rekkverkshøyden er målt til 70/90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. -Registrert "bom" mangelfull dekning av fliselim under fliser i trapp og platting ved entre. Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord og rekkverk. Noe retningsavvik i platting. Registrert fukt/svelling/falming av laminatgulv i innglasset balkong. Tg:3. Anbefalte tiltak:
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling av terrasseplatting og rekkverk må påregnes. Anbefaler oppgradering av plattinger. Utskifting/fjerning av toppdekke i innglasset balkong. Anbefaler ikke bruk av laminat i fuktig miljø.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd
Flex pakke fra Altibox med tv og internett.

Parkering
1 fast p-plass i lukket anlegg. Flere gjesteparkeringer.

Solforhold
Det er optimale solforhold. Morgen- og dagsol på inngangssiden. Ettermiddags- og kveldssol på terrassen ut fra stuen.

Forsikringsselskap
IF Skadeforsikring

Polisenummer
SP562464

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre

unntak i bestemmelsen.

Energi

Energikarakter
D

Energifarge
Rød

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 890 000

Kommunale avgifter
Kr 10 592

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av

forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær
Kr 847 683

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 390 730

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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

Boenheten

Eierbrøk
94/6915

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene dekker bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, strøm i fellesareal, honorar til styret/forretningsfører/revisor, verisure brannvarslingsanlegg, Flex pakke fra Altibox på TV og internett (3 alternative pakker), samt drift & vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3433

Kommentar fellesgjeld
Iflg styreleder jobbes det med å installere vannmålere i alle leilighetene. Dette vil med stor sansynlighet medføre økte fellesutgifter i en periode. Hvor mye fellesutgiftene evnt øker vites ikke.

Andel fellesformue
Kr 77 061

Andel fellesformue dato
07.05.2025

Sameiet

Sameienavn
Boligsameiet Ullendalverket

Organisasjonsnummer
983 853 102

Om sameiet
- 6 lavblokker - 77 boligseksjoner.
- Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

- Vaktmestertjenester.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox, TV Start BRL. Kontakt selger for mer informasjon.
- Brannvarslingsanlegg installert. Kollektiv avtale.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Det er 1 stk. parkeringsplass per seksjon. Dessuten er det noen plasser utover dette som styret leier ut.
- Til hver seksjon er det også en bod.
- Det er mulighet for lading av el-bil på p-plass
-Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.
Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

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

Styregodkjennelse
Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom

kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen,. Søknadsskjema skal sendes styret før dyr kan anskaffes, jfr. Vedtekter og Husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 1546, seksjonsnummer 62 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/39/1546/62:
16.03.2000 - Dokumentnr: 2344 - Best om garasje/ parkering
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om nettstasjon/Lyse Energi
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2000 - Dokumentnr: 2344 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/6915

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 01.02.2001.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.02.2001.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. private avløpsledninger er separert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf følgende reguleringsplaner:
- Bebyggelsesplan for terrassehusfelt T1, Gravarslia med PlanID 87311-02. Vedtatt dato: 13.05.1998. Dato for siste endring: 22.04.1998.
- Reguleringsplan for Gravarslia II med PlanID 87111. Vedtatt dato: 13.05.1998. Dato for siste endring: 22.04.1998.
Det er også reguleringsplaner under arbeid - Detaljregulering for Gravarsveien 7 - Maxi - Sandnes, gnr 39 bnr 1526 mrf PlanID 202207. Planlegging igangsatt.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies

ut.
Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger
122 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
123 600 (Omkostninger totalt)
134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 024 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 027 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 123 600

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 0,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Aktiv EiendomsMegling Rogaland, avd Sandnes,
Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

21.05.2025

Notater

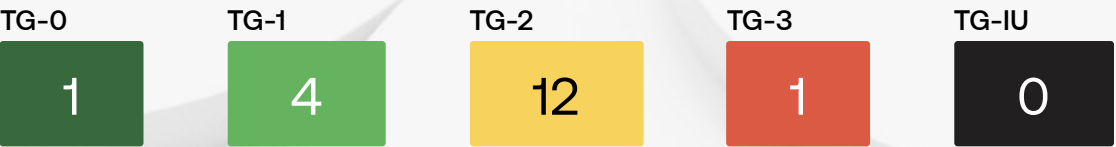
Ullendalverket 41 C 4306 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2000
BRA: 110 m²
BRA-i: 93 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31498>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong i antatt betong, tekket med overliggende terrasse platting.
Synlig oppbrett av tekking mot vegg, øvrig tekking, og fall på tekking ikke kontrollert.
Merknad:
Rekkverkshøyden er målt til 70/90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
-Registrert "bom" mangelfull dekning av fliselim under fliser i trapp og platting ved entre.
Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord og rekkverk.
Noe retningsavvik i platting.

Registrert fukt/svelling/falming av laminatgulv i innglasset balkong. Tg:3.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Overflatebehandling av terrasseplatting og rekkverk må påregnes.
Anbefaler oppgradering av plattinger.

Utskifting/fjerning av toppdekke i innglasset balkong. Anbefaler ikke bruk av laminat i fuktig miljø.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret.
Merknad:
-Mindre svelling i vindusforing i stuevinduer, dette skyldes trolig vannsøl, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
-Stedvis noe mindre iring på hengsler/beslag.
-Ytterdør entre henger og tar i karm.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Smøring av hengsler og beslag generelt.
Mindre justering av ytterdør i entre.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 25 mm avvik på total planhet.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merknader:

-Toppdekker og overflater fra byggeåret, normal brukslitasje iht. alder. Stedvis spenninger, noe brukslitasje, og falming i parkett, påregnelig normalt ift. alder.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate.

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

Merknad:

-Oppvaskmaskin skiftet des. 2024.

-Fugeslipp/avskalling i sillikon i overgang benkeplate/vegg.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Oppsummering av avtrekk

Ulyd i avtrekksvifte, begrenset avsug. Nærmere kommentert under ventilasjon.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har mekanisk ventilering, registrert utilstrekkelig sug på befaringsdagen.

Misfarging i mindre del av parkett bakenforliggende toalett, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefalte tiltak

Rengjøring av kanaler, nærmere kommentert under ventilasjon.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

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

Ledningsnett

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

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Fordeler skap for vann, er ikke besiktet og stoppekran er ikke funksjonstestet.

-Vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

Besikte fordeler skap for vann og funksjonstestet stoppekran.

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen fra byggeåret har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom og toalett.

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen.

Ulyd i avtrekksvifte på kjøkken, mangelfull sug i avtrekkventiler på våtrom og wc. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av leilighet.

Anbefalte tiltak

Kontroll/utbedring av sentral avtrekksvifte.

Iht. alder og forventet levetid må påregnes utskifting på kortere sikt.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Lokalt fall til sluk i dusjnisen er mindre enn referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Tilstrekkelig fall fra topp terskel til topp slukrist, funksjon vil være ivaretatt ved oppbrett av membran i dørterskel.

Oppbrett i synlig grunnet overgangslist.

-"Bom", mangelfull deking/heft under mindre flis ved dørterskel, ingen umiddelbar behov for tiltak.

"Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran ved dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.
Membran synlig ført under klemring.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en oppgradering.

Oppsummering av ventilasjon

Det registreres ikke tilstrekkelig sug ved enkel kontroll.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Rengjøring av kanaler, nærmere kommentert under ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.5.2025	20.5.2025

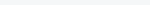
Hjemmelshavere

Navn:	Anne-Karine Aas	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-----------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egnerklæring:
"Skjeggkre funnet i noen av leilighetene i sameiet i 2020, herav noen få funnet i denne leiligheten. Antimex ble engasjert og "problemet" ble løst."

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Kåre Vatland	Telefon:	902 97 450	 
Firma:	Duo Takst AS	Epost:	KV@DUOTAKST.NO	
Adresse:	Vesthagen 4, 4344 Bryne			

Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis etasjeskiller, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert og vurdert.

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

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

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

Stedvis noe begrenset tilkomst på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Ullendalverket 41 C, 4306 Sandnes
----------	-----------------------------------

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	39	Bruksnr:	1546	Festenr:
Seksjonsnr:	62	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2000 - lht. eiendomsverdi					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i terrasseblokk som er oppført med grunnmur/fundament i betong.

Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig er forblendet med tegl, stående og liggende trepaneler.

Etasjesskillet i betong.

Pulttak tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	110	93	5	12	28
Totalt m²	110	93	5	12	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	93	89	4	Entre/gang/stue/spisestue/kjøkken, 2 soverom, wc, og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	93	89	4		

Kommentar til arealberegning

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

Utvendig bod. - 5 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Innglasset balkong -12 m2 - Bra-b

Balkong - 19 m2. - Tba

Platting ved entre - 9 m2. - Tba

Ukjent om denne er en del av fellesareal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av balkong innglasset i 2009. Eier opplyser at tiltak er byggesøkt og godkjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Balkong i antatt betong, tekket med overliggende terrasse platting. Synlig oppbrett av tekking mot vegg, øvrig tekking, og fall på tekking ikke kontrollert. Merknad: Rekkverkshøyden er målt til 70/90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. -Registrert "bom" mangelfull dekning av fliselim under fliser i trapp og platting ved entre. Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord og rekkverk. Noe retningsavvik i platting. Registrert fukt/svelling/falming av laminatgulv i innglasset balkong. Tg:3.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling av terrasseplatting og rekkverk må påregnes. Anbefaler oppgradering av plattinger. Utskifting/fjerning av toppdekke i innglasset balkong. Anbefaler ikke bruk av laminat i fuktig miljø.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører fra byggeåret. Merknad: -Mindre svelling i vindusforing i stuevinduer, dette skyldes trolig vannsøl, ingen registrert fukt ved overflatemåling. -Stedvis noe mindre iring på hengsler/beslag. -Ytterdør entre henger og tar i karm. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Smøring av hengsler og beslag generelt. Mindre justering av ytterdør i entre.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)	
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 25 mm avvik på total planhet. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Merknader: -Toppdekker og overflater fra byggeåret, normal brukslitasje iht. alder. Stedvis spenninger, noe brukslitasje, og falming i parkett, påregnelig normalt ift. alder.	

6.5 Kjøkken



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



Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Oppvaskmaskin skiftet des. 2024. -Fugeslipp/avskalling i sillikon i overgang benkeplate/vegg. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Ulyd i avtrekksvifte, begrenset avsug. Nærmere kommentert under ventilasjon.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Vinduer på soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Merknad: -De måles bredde/lysåpning på 48 cm i vinduer på soverom. Overordnet krav til rømning er ikke vurdert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysforhold og takhøyde er ikke kontrollert av takstmann.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har mekanisk ventilering, registrert utilstrekkelig sug på befaringsdagen. Misfarging i mindre del av parkett bakenforliggende toalett, ingen registrert fukt ved overflatemåling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring av kanaler, nærmere kommentert under ventilasjon.	

6.8 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder der skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.9 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.	
Merknader: -Fordeler skap for vann, er ikke besiktet og stoppekran er ikke funksjonstestet. -Vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Besikte fordeler skap for vann og og funksjonstestet stoppekran. Vannledninger anbefales oppgradert i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.10 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget fra byggeåret.
El-kontroll utført i 2023, eier opplyser at mindre avvik ble avdekket og utbedret av elektriker.
Dokumentasjon Lnett fremvist på befaringsdagen.
Egenkontroll/ferdigattest besikket i sikringsskap.
Merknad:
-Koblingsbok manglet deksel i bod på befaringsdagen.

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

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

Kursfortegnelse for
Ullendalverket 41 C
Ullendalverket nr. 6-2

El-løst: Klepp Installasjon AS
Tlf: 51 78 94 50

Kurs nr.	Amp.	Ledn. mm²	Tekst
1	25	4	Kabeling
2	15	1,5	Kabeling
3	15	1,5	Stove
4	15	1,5	Elektrisk/Bod /stikk ut
5	15	1,5	Bod/Bor
6	15	2,5	Oppr
7	15	2,5	Oppr
8	15	2,5	Oppr
9	15	2,5	Oppr
10	15	1,5	Kabeling
11			
12			
13			
14			Dyptec-Dyptekable
15			TR400 - 1,1
16	63A		Jordbryter/Dyptec
17	63A		Dyptec/Dyptec
18			
19			
20			

EGENKONTROLLSKJEMA - FERDIGATTEST

Klepp Installasjon AS

Installasjonen er kontrollert og utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Dato: 14.12.2023

Utført av: [Signature]

Klepp Installasjon AS

Omvisningsleder: 41C
4306 Sandnes

Klepp, den 14.12.2023

Vedlagt følger oversyns skjemaer i utfyllt stand.

De i tillegg som elektriske levertingsanlegg er eier pålagt til å oppbevare dokumentasjon for alltid og dokumentasjonen skal kunne fremlegges ved en eventuell forespørsel.

Med vennlig hilsen
Klepp Installasjon AS
Arve Brand

6.11 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2020 inne del/2021 ute del). Merknad: -Korrodering i ramme til ute del, ellers ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Anbefaler jevnlig service av anlegget, ca annethvert år.	

6.12 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2000, antatt.	
Størrelse	
120L, antatt.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen fra byggeåret har passert 20 år og har usikker rest levetid. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom og toalett.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom og toalett. Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen. Ulyd i avtrekksvifte på kjøkken, mangelfull sug i avtrekkventiler på våtrom og wc. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av leilighet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/utbedring av sentral avtrekksvifte. Iht. alder og forventet levetid må påregnes utskifting på kortere sikt.	

6.14 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, toalett og vannuttak for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 28 mm fall fra topp hjelpesluk til tipp terskel. Oppbrett membran i synlig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ventil sett tilknyttet toalett opplyst skiftet i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Oppsummering av overflater	TG-2
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Lokalt fall til sluk i dusjnisen er mindre enn referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Tilstrekkelig fall fra topp terskel til topp slukrist, funksjon vil være ivaretatt ved oppbrett av membran i dørterskel. Oppbrett i synlig grunnet overganslist. -"Bom", mangelfull deking/heft under mindre flis ved dørterskel, ingen umiddelbar behov for tiltak. "Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende. Fliser stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.	
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran ved dørterskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Membran synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en oppgradering.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, toalett og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr i god stand iht alder, stedvis noe brukslitasjer, påregnelig normalt. -Fronter behøver mindre justering.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres ikke tilstrekkelig sug ved enkel kontroll.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Rengjøring av kanaler, nærmere kommentert under ventilasjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.15 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit profilert utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Noe mindre svelling/avskalling i nedre del av dørblad til våtrom.

6.16 Øvrig: Takkonstruksjon



Beskrivelse

Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering og skader.
Ingen registrert følgeskader innvendig på befaringsdagen.
Utvendig overflater faller inn under sameiets ansvar. For nærmere informasjon konferer med eier/sameiet.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.

1412250086

Selger 1 navn

Hege Aas Sanne

Gateadresse

Ullendalverket 41C

Poststed

SANDNES

Postnr

4306

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Anne Karine Aas

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

25

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HAS

1

Document reference: 1412250086

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skjevgkre funnet i noen av leilighetene i sameiet i 2020, herav noen få funnet i denne leiligheten. Antimex ble engasjert og "problemet" ble løst.

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Anleggskontroll av Lnett AS foretatt i 2023.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Innglasset del av terrassen.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Innglassing foretatt på mange av leilighetene og er godkjent av sameiet.

Document reference: 141250086

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Avdekket i noen av leilightene i 2020. Anticimex ble engasjert, og problemet skal meg bekjent nå være løst.

Document reference: 141250086

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250086

Initialer selger: HAS

4

56

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Aas Sanne	781cb31eca12ca995dec2a8d310a595f67965d25	09.05.2025 10:16:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

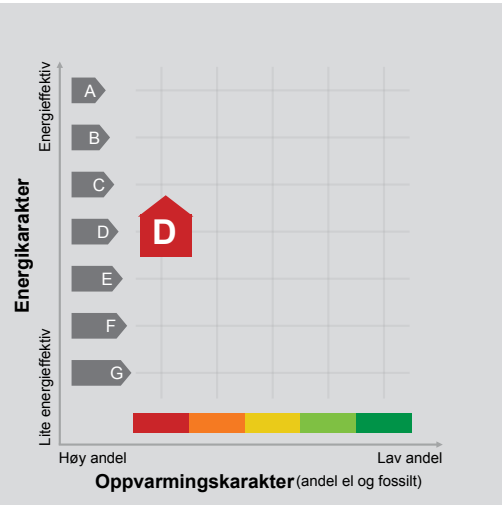
→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Document reference: 1412250086

nets

57

Adresse	Ullendalverket 41C
Postnummer	4306
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	1546
Seksjonsnummer	62
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	19392015
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiatest-2025-118677
Dato	12.05.2025



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

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

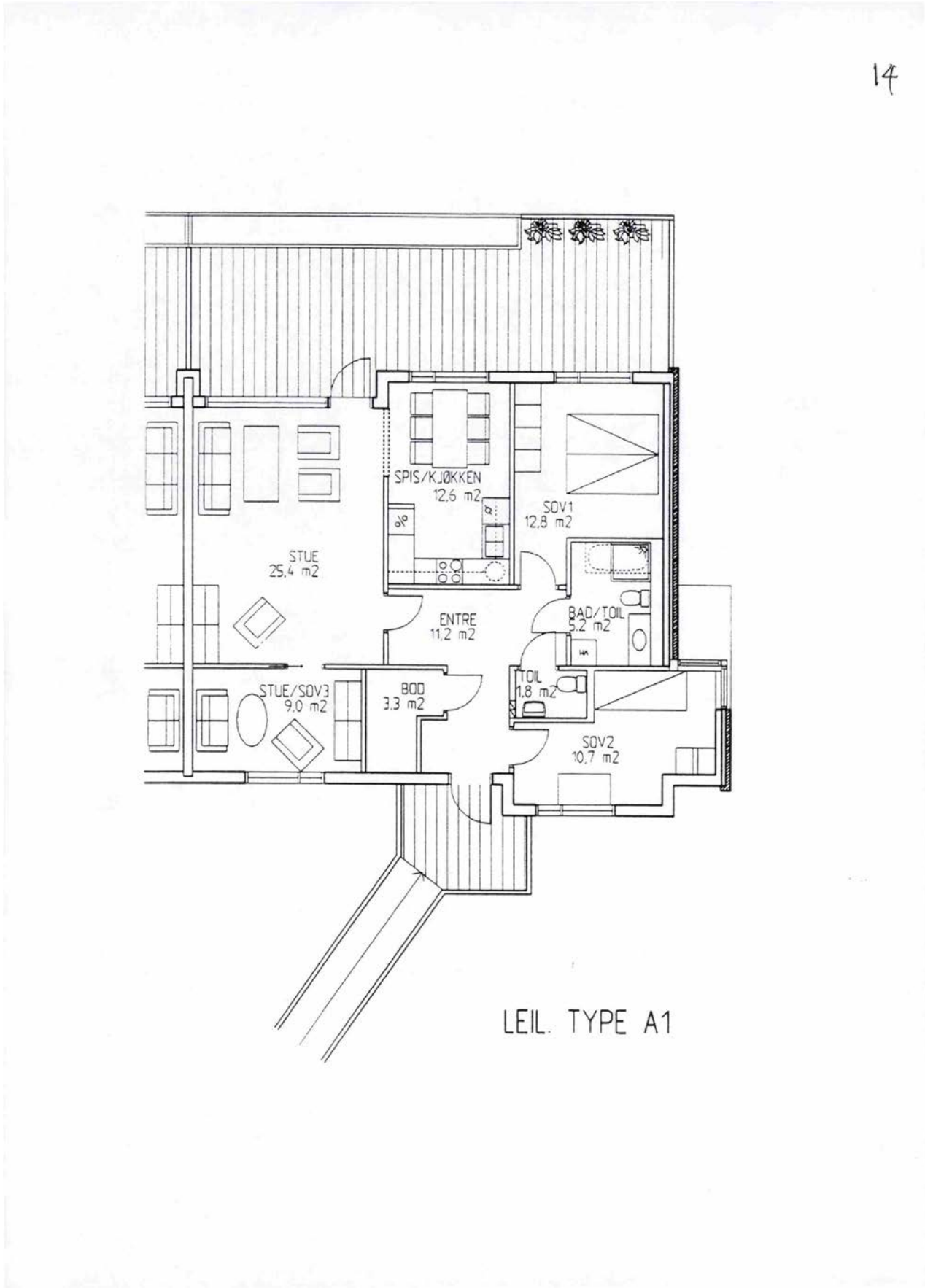
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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

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





Sandnes kommune

Bygningssjefens ekspedisjon : 51 97 56 00
Rådhusets sentralbord : 51 97 50 00
Telefax : 51 97 54 37

BYPLANSJEFEN

Arkivnr.: 511 39-1546 12 Mappenr.: 9804258 200103030/1 Journalnr.:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted (adr.): Gravarslia Gnr./bnr.: 39/1546
Arbeidets art: Nybygg Bygningens art: Boligblokk
Dato for søknad: 26.06.98 Beh.dato 10.03.99 Sak nr.: 233/99
Byggherre: Block Watne A/S, Lagerveien 1, 4033 Forus
Anmelder: Block Watne A/S
Ansvarshavende: Grunnarb.: Brødrene Risa A/S,
Betongarb: A/S Betong
Trearbeider : Terje Stokka, c/o Block Watne

Brukstillatelsen er gitt på grunnlag av telefonsamtale 29.01.01 mellom Terje Stokka, Block Watne og Ole Petter Fløisand, bygningskontoret Sandnes kommune. Befaring vil bli foretatt i forbindelse med ferdigstillelse av de andre blokkene på eiendommen.

I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighetene i blokk O, leil. 50 - 63.

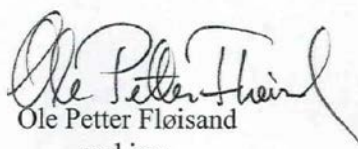
Følgende arbeider gjenstår:

GENERELLE KRAV:

- Heisanlegg – skal byggeanmeldes særskilt - ikke ferdigstilt.
- Krav til dører fra korridor til leiligheter - EI 30 S.
- Håndrekker på utvendige trapper.
- Ledelys i korridor.
- Markeringslys i korridor

Sandnes, den 1. februar 2001

Ola T. Solheim
bygningssjef


Ole Petter Fløisand
avd.ing.

Sendes til

☒ tiltakshaver ☐ ansv.søker ☐ ansv. utførende ☐ ansv. kontr. ☒ brannsjef
☐ samordner

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Boligsameiet Ullendalverket.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4305 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 0827 5811026
Bankgiro 3280.07.01400
Org.nr. 964 965 137

Mandag 07.04.2025, kl. 19:00

Møtelokalet i Ullendalverket

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 Justering av ordensregler. Sak innmeldt av styret.

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 styremedlem
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer:
- 6.3 Valg av valgkomité
- 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Boligsameiet Ullendalverket

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets 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

Styret mottar godtgjørelse for arbeidet som gjøres i sameiet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at godtgjørelsen settes til kr 160.000,-. Styret vil selv foreta intern fordeling. Styret har bestemt at fra 2024 vil varamedlemmer motta kr 200 per deltakelse.

5. Justering av ordensregler. Sak innmeldt av styret.

5. Parkering

Bilutstyr, sportsutstyr, barnevogner, inventar med mer, skal ikke settes i garasjeanlegg eller på gjesteparkering.

Garasjen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy. Reparasjon og vask av biler er ikke tillat inne i garasjeanlegget.

Garasjen er tilrettelagt for el-bil lading. Styret må kontaktes slik at en får vite hvordan en går frem for å sette opp ladestasjon på egen parkeringsplass. **Det er ikke tillatt å lade el-bil eller el-motorsykkkel direkte i stikkontakt.**

Gjesteparkering skal ikke benyttes som fast parkeringsplass for beboere eller leietagere.

Hver seksjon har sin tildelte parkeringsplass. Har en beboer 2 biler må styret kontaktes for leie av en ekstra plass **om det er plass tilgjengelig. Det er max 2 parkeringsplasser for hver leilighet.** Seksjonseiere som ikke trenger sin plass, kan ikke leie ut denne til personer utenfor sameiet. Ønsker noen å leie ut til andre innen sameiet, skal styret informeres om hvem det gjelder og for hvor lenge. Leiepris skal være lik den gjeldende pris styret tar for å leie ut ekstra plass til beboere.

Større kjøretøy som bobil, campingvogn, store tilhengere skal ikke oppta parkeringsplasser i sameiet. Styret kan gi tidsbegrenset dispensasjon.

Det er strengt forbudt å parkere i tunet og på snuplassen. Innkjøring til tunet holdes til et minimum, og er kun tillatt for nødvendig varetransport og transport av bevegelsehemmede personer. Parkering i tunet er til hinder for utrykningskjøretøy hvor det kan stå om liv og død. Styret vil om nødvendig sørge for borttauing av kjøretøyer som er ulovlig parkert på Sameiets eiendom.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlem

Det skal velges 2 styremedlem for 2 år.

Innstilt: Anne Sofie Lea og Marianne Løining

6.2 Valg av 2 varamedlemmer:

Det skal velges 2 varamedlemmer. 1 varamedlem for 1 år, og 1 varamedlem for 2 år.

Innstilt: Endre Gjesdal velges for 2 år og Hanne M Thorsen velges for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Valg av valgkomite:

Innstilt: Tormod Wasbø velges for 2 år

1307 Boligsameiet Ullendalverket

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 625 732	2 625 732	2 975 441
Innbetalt til felles lån - avdrag		158 355	633 420	0
Leieinntekt lokaler		1 800	1 200	1 200
Tillegg felleskostnader		38 970	48 664	37 200
Innbetalt øremerkede midler		21 240	0	42 480
Andre driftsinntekter		61 200	61 200	61 200
Lading el-bil		34 560	35 657	33 000
Sum Inntekter		2 941 857	3 405 872	3 150 521
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	167 385	160 539	179 755
Forretningsførerhonorar		111 780	106 668	117 600
Tilleggstjenester forretningsfører		44 066	42 004	42 150
Revisjonshonorar	2	15 101	13 941	15 000
Vaktmestertjenester		160 095	152 760	164 900
Drift og vedlikehold	3	598 641	562 316	4 631 018
TV og/eller internett		199 924	183 870	202 356
Forsikringer		283 919	262 894	322 251
Energi/strøm		153 000	157 008	150 000
Administrasjonskostnader		32 787	32 480	33 000
Sum kostnader		1 766 697	1 674 479	5 858 030
Driftsresultat		1 175 160	1 731 393	-2 707 509
Finansielle poster				
Renteinntekter		197 454	126 036	150 000
Kundeutbytte		1 800	0	0
Rentekostnader		3 530	41 940	0
Netto finanskostnader		-195 724	-84 096	-150 000
Resultat	4	1 370 883	1 815 489	-2 557 509

1307 Boligsameiet Ullendalverket			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 466	0
Forskuddsbetalte kostnader		393 944	355 666
Andre fordringer		5 533	13 891
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 713 820	4 547 579
Sum omløpsmidler		6 116 763	4 917 136
SUM EIENDELER			
		6 116 763	4 917 136

1307 Boligsameiet Ullendalverket			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		4 562 091	3 191 207
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		1 103 821	1 103 821
Sum egenkapital	5	5 665 912	4 295 029
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	0	183 077
Sum langsiktig gjeld		0	183 077
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 016	3 891
Leverandørgjeld		421 977	415 810
Skyldig off. avgifter		733	733
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 500	1 500
Påløpne renter		0	74
Annen kortsiktig gjeld		14 624	17 023
Sum kortsiktig gjeld		450 851	439 031
Sum gjeld		450 851	622 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 116 763	4 917 136

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Brynjulv Fossan
Styreleder

Andreas Buer
Styremedlem

Anne Sofie Lea
Styremedlem

Marianne Løining
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som 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.

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.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	13 500	13 500
Styrehonorar	133 200	127 200
Arbeidsgiveravgift	20 685	19 839
Sum personalkostnader	167 385	160 539

Bedriften har 1 deltidsansatt, men på grunn av stillingens størrelse har ikke selskapet pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	143 683	179 551
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	81 049	83 877
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	55 484	50 480
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	311 298	240 632
6900 Elektronisk kommunikasjon	7 128	7 776
Sum	598 641	562 316

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	1 370 883	1 815 489
Avdrag på lån	-183 077	-707 370
Endring arbeidskapital	1 187 807	1 108 119
Omløpsmidler	6 116 763	4 917 136
Kortsiktig gjeld	450 851	439 031
Arbeidskapital	5 665 912	4 478 105

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	4 562 091	1 370 884	3 191 207
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond	1 103 821	0	1 103 821
Sum Egenkapital	5 665 912	1 370 883	4 295 029

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Rogaland Sparebank
Lånenummer:	32600844635
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 700 000
Lånesaldo 01.01:	183 077
Avdrag i perioden:	183 077
Lånesaldo 31.12:	0

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Ullendalverket.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Ullendalverket

Styreleder	Brynjulv Fossan (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Marianne Løining (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Andreas Buer (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Anne Sofie Lea (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 årsmøtet i Boligsameiet Ullendalsverket

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: BF1W4Y-HDEOX-8JUN2-0FDSE-MFMPP-UFY25

Permeo Dokumentnøkkel: BF1W4Y-HDEOX-8JUN2-0FDSE-MFMPP-UFY25

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 13:44:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BFW4Y-HDEOX-8JUN2-0FDSE-MFMPP-UFY25

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 tillitsjenesteleverandør.

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 Boligsameiet Ullendalverket

Boligsameiet Ullendalverket ligger i Sandnes kommune og består av 77 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 983853102.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Brynjulv Fossan
Styremedlem, Marianne Løining
Styremedlem, Anne Sofie Lea
Styremedlem, Andreas Buer
Varamedlem, Garmann Auklend
Varamedlem, Endre Gjesdal

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i perioden 10. april 2024 til mars 07. april 2025 vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 42 protokollerte saker har vært behandlet. Noen av disse har vært løpende over lengre tid.

Kurs / Seminar:

Det arbeides kontinuerlig med å ivareta systematisk oppfølging av helse, miljø og sikkerhet i vårt sameie.

Styret har derfor hatt flere møter med BATE gjennom året ang. saker relatert til HMS og vedlikehold.

Dugnad:

Det er i perioden (mars 2024 - april 2025) avholdt dugnad 27. april 2024 med en koselig avslutning med pizza i møtelokalet.

Vedlikehold av bygninger:

Styret følger vedlikeholdsplanen i samarbeid med BATE. Vi har vedlikeholdsavtaler med jevnlig kontroll av tak, heis og elektriske installasjoner på fellesområdene.

Vannmålere:

Det ble på fjorårets årsmøte gitt styret tillatelse til å etablere vannmåling i sameiet for å kunne få lavere kommunale avgifter. Flere rørleggere og graveentreprenører har vært på befaring. Vannmåling iht. kommunens krav er vanskelig uten at vi graver oss ned til vannledningene. Dessverre ligger våre ledninger veldig dypt, og entreprenørene ønsker derfor ikke å påta seg jobben siden vi ligger i leirområde. Alternativ løsning er mulig, og styret arbeider videre med saken.

Heis:

Vi har hatt et stopp som er blitt reparert innenfor akseptable tider.

Det er bestilt ny motor til heis som går fra garasjen og opp til tunet. Det er planlagt montering i andre halvdel av 2025.

Bossrom:

Det kan være krevende å følge med i hvilken dunk de forskjellige tingene skal kastes. Det står imidlertid oppslag og påminnelse om dette i bossrommet, det nevnes også ofte i info

skrivet som sendes ut. Det er viktig at alle tar ansvar, siden vi kan risikere at dunkene ikke blir tømt pga. feil sortering, dermed må noen rydde opp til ekstra kostnader. Å bare sette fra seg ting på gulvet og håpe noen tar det går dermed ut over alle naboer.

Ei-bil lading

Vi har infrastruktur fra Lyse og ladestasjoner fra Smartly og dette fungerer tilfredsstillende.

Skal noen anskaffe ladestasjon skal denne bestilles via nettsiden til Smartly.no og styret skal informeres.

Innbrudd i garasje:

Det har ikke blitt registrert noen innbrudd i garasjen i 2024 og frem til nå.

Det er viktig at ingen bruker garasjen til lagring. Alle tilhengere må stå tomme. Se for øvrig Sameiets ordensregler vedr. dette.

Oppfriskningskurs i førstehjelp:

Det ble avholdt oppfriskningskurs i førstehjelp i 2024, og dette var et tilbud til alle beboere. Vi har hjertestarter i sykkelboden, og det er viktig at vi er trygge på bruken.

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover

Vedlikeholde og oppdatere hjemmesidene våre.

Videreutvikle vårt HMS-system for å sikre at Internkontrollforskriftens krav ivaretas.

Gjennomføre løpende vedlikehold og vedlikehold i henhold til plan for å opprettholde drift og unngå verdiforringelse.

Vedlikeholde beplantningen i sameiet, beskjæring og barking ved behov.

Altiboxs avtalen som sameiet har i dag vil utgå i løpet av kort tid, og styret ser på nytt tilbud som er mottatt.

Styret har for året 2025 satt opp følgende vedlikeholdsjobber og eventer:

- Fasadevask våren 2025
- Tekke tak på alle bygninger
- Styret planlegger årets dugnad 30. april 2025
- Oppfriskningskurs i HLR og hjertestarter - om årsmøte ønsker det.

Da sameiet blir 25 år i år ser vi jo at tiden nærmer seg for store oppgraderinger som nødvendigvis vil komme. Det vil bli en jevnlig økning i felleskostnadene de neste årene for å dekke inn løpende og kommende utgifter, og vi vil også bli nødt til å ta opp et lån når vi må til med utvendig utskiftning og oppgradering. Dette gjelder vinduer, dører, kledning og membran på terrassene. Vår plan er da også å fjerne blomsterkassene på de terrassene som har fastmonterte kasser og sette opp et glass-rekkverk noe lignende Gravarverket, for å få en fin og helhetlig fasade.

Ifm. vedlikeholdsplanen som BATE har utarbeidet så sikter vi på at denne store jobben, hvor alle disse delene tas samtidig for å få totalen rimeligst mulig kommer i 2029/2030.

Neste maling av sameiet vil så bli etter at dette er utført.

Styret planlegger årets dugnad tirsdag 29. april 2025

Oppfriskningskurs i førstehjelp og hjertestarter blir arrangert ved jevne mellomrom. Kurs blir avholdt om årsmøte ønsker det.

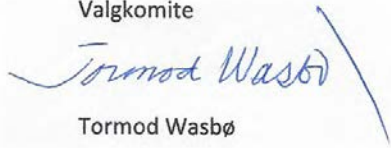
Forsikringsavtale

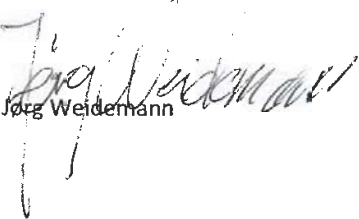
Boligsameiet Ullendalverket er forsikret i IF Skadeforsikring med polise nummer SP562464. Vi hadde en gjennomgang av forsikringsavtalen i 2024, og vurderte også et annet selskap. Men vi mente at IF var den beste løsningen siden de samarbeider med Bate og vi mente dette tjente oss best totalt.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker som gjelder fellesområdet.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

Valgkomite

Tormod Wasbø


Jørg Weidemann

Sandnes, 27.02.2025

Valgkomiteens innstilling til styre 2025

Styremedlem : Anne Sofie Lea - velges for 2 år

Styremedlem : Marianne Løining - velges for 2 år

Varamedlem : Endre Gjesdal - velges for 2 år

Varamedlem : Hanne M Thorsen - velges for 1 år

Valgkomite : Tormod Wasbø stiller seg til diposisjon, gjenvalg for 2 år

Samtlige kandidater er kontaktet.

Mvh

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Ullendalverket mandag 07.04.2025 kl. 19:00 - Møtelokalet i Ullendalverket.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Andreas Buer ble valgt til møteleder og Siv Tone Meling ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Tormod Wasbø ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 32 seksjonseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 33 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Siv Tone Meling fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret mottar godtgjørelse for arbeidet som gjøres i sameiet.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 160 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Justering av ordensregler. Sak innmeldt av styret.

5. Parkering

Bilutstyr, sportsutstyr, barnevogner, inventar med mer, skal ikke settes i garasjeanlegg eller på gjesteparkering.

Garasjen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy. Reparasjon og vask av biler er ikke tillat inne i garasjeanlegget.

Garasjen er tilrettelagt for el-bil lading. Styret må kontaktes slik at en får vite hvordan en går frem for å sette opp ladestasjon på egen parkeringsplass. **Det er ikke tillatt å lade el-bil eller el-motorsykkkel direkte i stikkontakt.**

Gjesteparkering skal ikke benyttes som fast parkeringsplass for beboere eller leietagere.

Hver seksjon har sin tildelte parkeringsplass. Har en beboer 2 biler må styret kontaktes for leie av en ekstra plass **om det er plass tilgjengelig. Det er max 2 parkeringsplasser for hver leilighet.** Seksjonseiere som ikke trenger sin plass, kan ikke leie ut denne til personer utenfor sameiet. Ønsker noen å leie ut til andre innen sameiet, skal styret informeres om hvem det gjelder og for hvor lenge. Leiepris skal være lik den gjeldende pris styret tar for å leie ut ekstra plass til beboere.

Større kjøretøy som bobil, campingvogn, store tilhengere skal ikke oppta parkeringsplasser i sameiet. Styret kan gi tidsbegrenset dispensasjon.

Det er strengt forbudt å parkere i tunet og på snuplassen. Innkjøring til tunet holdes til et minimum, og er kun tillatt for nødvendig varetransport og transport av bevegelseshemmede personer. Parkering i tunet er til hinder for utrykningskjøretøy hvor det kan stå om liv og død. Styret vil om nødvendig sørge for borttauing av kjøretøyer som er ulovlig parkert på Sameiets eiendom.

Vedtak:

Endringer markert med uthevet skrift, enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlem

Vedtak:

Anne Sofie Lea og Marianne Løining ble valgt til styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer:

Vedtak:

Endre Gjesdal velges til varamedlem for 2 år og Hanne M Thorsen ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Valg av valgkomite:
Innstilt: velges for 2 år

Vedtak:

Tormod Wasbø ,valgt for 2 år i 2025, og Jørg Weidemann, valgt for 2 år i 2024, utgjør boligselskapets valgkomité.

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Brynjulv Fossan valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Andreas Buer valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Anne Sofie Lea valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Marianne Løining valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Endre Gjesdal valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Hanne M Thorsen valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Ullendalverket 07.04.2025

Protokoll for Boligsameiet Ullendalverket

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andreas Buer (sign.)	15.04.2025
Sekretær	Siv Tone Meling (sign.)	15.04.2025
Protokollvitne	Tormod Wasbø (sign.)	15.04.2025

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET ULLENDALVERKET

ORG.NR 983 853 102

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Vedtektene er sist endret på årsmøtet 4. Juni 2021.

Innhold

1 Navn 4

1-1 Navn og opprettelse..... 4

1-2 Hva sameiet omfatter 4

2 Rettslig råderett 4

2-1 Rettslig råderett 4

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 4

3-1 Rett til bruk..... 4

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 4

3-3 Ordensregler 5

4 Parkering 5

4.1 Organisering 5

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l 5

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne..... 5

5 Vedlikehold 5

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt..... 5

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt..... 6

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7

6-1 Felleskostnader 7

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse 7

6-3 Heftelsesform..... 7

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 8

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 8

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 8

8 Styret og dets vedtak 8

8-1 Styret - sammensetning 8

8-2 Styrets oppgaver 8

8-3 Representasjon og fullmakt 8

9 Årsmøtet 8

9-1 Myndighet 8

9-2 Tidspunkt for årsmøtet 9

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte..... 9

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte..... 9

9-5 Møteledelse og protokoll..... 9

9-6 Stemmerett og fullmakt 9

9-7 Beslutninger på årsmøtet..... 9

10 Ugildhet og mindretallsvern..... 10

10-1 Ugildhet..... 10

10-2 Mindretallsvern..... 11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Ullendalverket. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16. mars 2000.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 77 boligseksjoner på eiendommen gnr. 39 bnr. 1546 i Sandnes kommune.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i er enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3 ledd. Det somme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, dvs. bolig.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, hagestue/vinterhage, terrassegulv, fliser/skifer i trapper, utendørs belysning o.l.

Installasjon/montering av jacuzzi/boblebad ol. på terrasser tillates ikke.

Fliser/skifer ol. tillates ikke limt på terrasser. Heller og terrassefliser skal være av en type som lett lar seg fjerne.

Ved søknad om installasjon av varmepumpe skal maksimalt støynivå for utedelen oppgis i søknaden. Generelt tillates ikke høyere støynivå enn 50 dB(A).

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Søknadskjema skal sendes styret før dyr anskaffes.

4 Parkering

4.1 Organisering

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Styret administrerer tildeling av garasjeplasser.

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeplassene.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og slukvegg-, gulv- og himlingsplater
- g) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- h) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) På terrasser og balkong omfatter vedlikeholdsplikten terrassegulv, fliser, skifer eller tilsvarende, samt beplantning i blomsterkasser.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Seksjonseieren har ansvar for å fjerne installasjoner på fellesarealer dersom det er nødvendig for at sameiet skal kunne utføre vedlikehold eks. skifte av membran på terrasser. Dette gjelder utstyr som varmepumpe, markiser, vinterhager, fliser/skifer, hagestuer ol. Kostnad for midlertidig fjerning og re-installasjon dekkes av seksjonseier.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter terrasser og balkong, herunder blomsterkasser.

5) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

6) Seksjonseieren kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

5-1 Felleskostnader

Seksj.nr.	Brøk	Seksj.nr.	Brøk	Seksj.nr.	Brøk	Seksj.nr.	Brøk
1	122	21	85	41	67	61	94
2	109	22	85	42	67	62	94
3	109	23	85	43	67	63	72
4	109	24	99	44	124	64	76
5	126	25	72	45	85	65	67
6	94	26	94	46	85	66	67
7	85	27	94	47	85	67	67
8	85	28	72	48	94	68	76
9	85	29	126	49	94	69	99
10	99	30	109	50	76	70	85
11	68	31	109	51	67	71	85
12	94	32	114	52	67	72	85
13	94	33	99	53	67	73	99
14	72	34	85	54	76	74	72
15	126	35	85	55	99	75	94
16	109	36	90	56	85	76	94
17	109	37	72	57	85	77	75
18	109	38	94	58	85		
19	126	39	97	59	99		
20	99	40	76	60	72		
Sum							6915

1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

3)

6-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere 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 årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge valgkomite bestående av 2 personer som velges for 2 år

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.
-

10 Ugildhet og mindretallsvern

10-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

10-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ULLENDALVERKET

1. Generelt

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for at Sameiets eiendom er i best mulig stand. Det er sameierne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle.

Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler, bestemmelser og instruksjoner som til enhver tid gjelder. Styret er ansvarlig for at disse gjøres kjent.

Husordensreglene er vedtatt av sameiermøte og gjelder som en del av kjøpe/leiekontrakten, og er gitt for å oppnå best mulige forhold for beboerne. Husordensreglene gjelder friareal, fellesanlegg og sameiernes leiligheter.

Eventuelle klager på sameiere for brudd på disse ordensregler, eller annet sjenerende opptreden, rettes til den aktuelle sameier. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse sendes skriftlig klage til styret. Grove og/eller gjentagne overtredelser vil kunne anses som vesentlig mislighold overfor de øvrige sameiere (se vedtektene §4)

2. Fellesanlegg

Bilutstyr, ski, kjelker, barnevogner og lignende skal ikke settes i garasjeanlegget, eller på gjesteparkeringsplasser.

3. Ro og orden

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengeklær fra terrassen eller vinduer. Lufting av tøy og sengeklær må bare skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for noen. Tørkestativ for tørking av klesvask skal ikke komme høyere enn blomsterkassen.

Enhver beboer har krav på natтеро fra kl. 24.00 til 07.00 I dette tidsrommet må det ikke forekomme aktiviteter som unødig forstyrrer naboene. Radio, TV, stereoanlegg eller annet lydfremkallende utstyr må dempes slik at det ikke sjenerer andre. Selskapeligheter etter kl. 23.00 må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig genert.

Støyende aktiviteter/arbeider som snekring, banking, boring i vegger, sentralstøvsuger, og lignende skal ikke forekomme på søn- og helligdager, lørdager etter kl. 18.00 og hverdager etter kl. 20.00

Det er ikke tillatt å reagere på sjenerende støy ved å banke i tak, gulv, rør e.l. (Se generelle bestemmelser).

4. Renhold

Inngangspartier, trapper, ganger og gangbroer holdes rene av beboerne i de respektive etasjer. Dette gjelder også den enkeltes biloppstillingsplass.

Hundeeier må respektere båndtvangen, og sørge for å fjerne sin hunds ekskrementer fra fellesanlegg.

5. Vedlikehold

Sameieren må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Oppdager beboeren skade eller mangel som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han å varsle styret.

Av hensyn til lekkasjefaren for leiligheten under må alle beboere se til at sluk på terrassene mellom leilighetene til enhver tid er fri for løv og andre ting som kan stoppe opp. Videre må man huske at membranen på terassedekket under trelemmene ikke utsettes for fare for punktering av spisse eller skarpe gjenstander som spiker, småstein og lignende. Det skal heller ikke forekomme grilling med grillkull da glør fra disse kan brenne hull i membranen. Elektrisk og gass-grill* er tillatt.

Da leilighetene har felles kloakkrør må intet annet enn toalettpapir kastes i WC.

Husk alltid å skru igjen kranene etter oppvaskmaskin og vaskemaskin, og vær alltid hjemme når maskinene er i bruk.

6. Parkering

Kjøretøy og tilhengere skal ikke oppta plassene for besøkende til Sameiet. Kjøretøy som opptar mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på Sameiets eiendom. Styret kan gi tidsbegrensede dispensasjoner. Styret gis fullmakt til borttauing av kjøretøyer som er ulovlig parkert på Sameiets eiendom.

***BRANNFORSKRIFTER**

§ 8 - 7.

I boenhet kan følgende mengder brannfarlige varer oppbevares uten melding til brannsjef:

Inntil 5 liter brannfarlig gass, 5 liter væske kl. A, 50 liter kl. B og 200 liter kl. C.

I kjeller i annet hus enn småhus, jf. også § 8 - 6, kan hver boenhet oppbevare inntil 10 liter brannfarlig væske kl. B eller 50 liter kl. C.

I husholdning kan allikevel oppbevares inntil 55 liter gass til koking, belysning e.l. uten tillatelse.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad Dato utkjrt: 07.05.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Ullendalverket	V³ r ref.:	1307/62
Ullendalverket 41 C	Type:	Eierseksjonssameie
4306 SANDNES	Eiere:	Anne Karin Aas
Organisasjonsnr:	983 853 102	Seksjonsnr: 62

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	3 433	
Felleskostnader:	Felleskostnader	3 373
Tilleggsytelser:	Tilleggstjenester Verisure	60

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Brynjulv Fossan
Adresse: Ullendalverket 23C
Postnr/-sted: 4306 SANDNES
Telefon: Mob.: 90828485
E-post: ullendalverket@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 710
Annen formue:	77 061	Utgifter:	48		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	62	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2000
G³ rds/bruksnr: 39/1546
Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP 562464
--------------	--------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	J a		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3 BRA 94
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad Dato utkjrt: 07.05.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Ullendalverket	V³ r ref.:	1307/62
Ullendalverket 41 C	Type:	Eierseksjonssameie
4306 SANDNES	Eiere:	Anne Karin Aas
Organisasjonsnr:	983 853 102	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 6 lavblokker - 77 boligseksjoner.
- Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de nvrige brukere av eiendommen.
- Vaktmestertjenester.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox, TV Start BRL. Kontakt selger for mer informasjon.
- Brannvarslingsanlegg installert. Kollektiv avtale.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Det er 1 stk. parkeringsplass per seksjon. Dessuten er det noen plasser utover dette som styret leier ut.
- Til hver seksjon er det ogs³ en bod.
- Det er mulighet for lading av el-bil p³ p-plass

-Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrnjk. Dette innebly rer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjpper ved eierskifter. Kjpper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura í eget navn.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Utskriftsdato 07.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	39	Bruksnr	1546	Festenr	0	Seksjonsnr	62
Adresse									

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201712
Navn	kommunedelplan for Sandnes sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/16/2019 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_201712.pdf
Delarealer	
Areal	0.01 kvm
Bestemmelseomravn	#4
Kpbestemmelsehjemma	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Areal	28.79 kvm
Hensynsonenavn	H310
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	0.01 kvm
Hensynsonenavn	H410
Kpinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.

Utskriftsdato 07.05.2025

Areal	0.01 kvm
Omravn	
Kparealformal	2010 - Veg
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	8681.12 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemma	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	2.71 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone sentr
Kpbestemmelsehjemma	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	15.51 kvm
Hensynsonenavn	H570
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	8683.8 kvm
Hensynsonenavn	H310_2
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	74.5 kvm
Omravn	
Kparealformal	3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)
Areal	8609.29 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	87111
Navn	Reguleringsplan for Gravarslia II
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/19/1988 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_87111.pdf
Delarealer	
Areal	0.37 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig frområde

Id	87311-02
----	----------

Utskriftsdato07.05.2025

Navn	Bebyggelsesplan for terrassehus felt T1, Gravarslia		
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan		
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	05/13/1998 00:00:00		
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_87311-02.pdf		
Delarealer			
	Areal	42.24 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	750 - Felles lekeareal	
	Areal	46.94 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	750 - Felles lekeareal	
	Areal	87.03 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	750 - Felles lekeareal	
	Areal	21.51 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	750 - Felles lekeareal	
	Areal	82.37 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	750 - Felles lekeareal	
	Areal	0.06 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	720 - Felles gangareal	
	Areal	144.88 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	750 - Felles lekeareal	
	Areal	40.12 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	400 - Offentlig friområde	
	Areal	7.52 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	720 - Felles gangareal	
	Areal	124.97 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	400 - Offentlig friområde	
	Areal	19.33 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	710 - Felles avkjørsel	
	Areal	55.8 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	780 - Felles grøntareal	
	Areal	615.93 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	730 - Felles parkeringsplass	

Utskriftsdato

07.05.2025

	Areal	1.35 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei
	Areal	211.74 kvm
	Feltnavn	
	Regform	780 - Felles grøntareal
	Areal	0.08 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei
	Areal	0.01 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei
	Areal	5968.52 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	1212.84 kvm
	Feltnavn	
	Regform	780 - Felles grøntareal

Id	87311-01	
Navn	Bebyggelsesplan for terrassehus felt T2, Gravarslia	
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09/20/1995 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_87311-01.pdf	
Delarealer		
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	400 - Offentlig friområde
	Areal	0.16 kvm
	Feltnavn	
	Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202207	
Navn	Detaljregulering for Gravarsveien 7 - MAXI -Sandnes, gnr 39 bnr 1526	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	1 - Planlegging igangsatt	
Ikrafttredelse		
Bestemmelser		
	Areal	
	Feltnavn	
	Regform	
	Areal	
	Feltnavn	
	Regform	

Utskriftsdato07.05.2025

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202207
Navn	Detaljregulering for Gravarsveien 7 - MAXI -Sandnes, gnr 39 bnr 1526
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Bebyggelsesplan for terrassehusfelt T1, Gravarslia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 87311-02

Saksnummer 199705072

For bebyggelse oppført innenfor bebyggelsesplanen gjelder følgende bestemmelser:

1.

Bebyggelsesplanen skal oppføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan m. bestemmelser vedtatt 19.04.1988, med gjeldende revisjon frem til 10.09.1994.
2.

Bebyggelsesplanen viser bebyggelsen ferdig utbygget. Bebyggelsen kan oppføres i flere byggetrinn.
3.

Det kan oppføres 2 rekker terrassert boligbebyggelse, hver i 3 etasjer med underetasje. Underetasje kan nyttes til parkering og boder m.m.
4.

Takutforming kan være sadeltak eller pulttak. Pulttak skal følge terrenget.
5.

Grunnmur/dekker skal følge de på bebyggelsesplanen angitte høyder.

Gesimshøyde må ikke overstige 2.650 mm over angitt dekkehøyde.
Takmøne/øvre gesimshøyde må ikke overstige 3.600 mm over angitt dekkehøyde. Nedre rekke møne kote 23,45 øvre rekke møne maks kote 29,80.

Brannmurer og piper tillates ført opp over angitte høyder i overenstemmelse med bygningsreglementes krav.

Gulv i underetasje skal ligge 2.800 mm under angitt dekke, 1 etg.

I underetasje ved parkering må gulv følge terrengets stigning. Endelige høyder skal forelegges teknisk etat for godkjenning.
6.

Det skal i tillegg til reguleringsplanens kvartalslekeplass og balløkke opparbeides sandlekeplasser i bebyggelsen i henhold til lekeplassnormen. Det skal utarbeides egen plan over lekeplasser som skal forelegges for godkjenning.
7.

Trapper og utkragede altaner kan overskride byggelinje som vist på bebyggelsesplan.
8.

Langs gjesteparkering skal det plantes trebeplanting.

Reguleringsplan for Gravarslia II

Reguleringsbestemmelser

PlanID 87111

Saksnummer 1986/140

Godkjent 19.04.1989

- § 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- § 2

Der tomtedeling ikke er vist, skal byggetillatelse bare gis på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan. Denne skal redegjøre for feltets og bebyggelsens utforming, slik det framgår av ”Krav til bebyggelsesplaner i Sandnes kommune”, datert 06.07.1983.

Planen skal inneholde transformatoriosk i den utstrekning El.-verkets beregninger viser behov for det.
- § 3

Område for eneboliger

1.

Situasjonsplan som følger byggemelding, skal vise disponering av tomten med plassering av bolig, garasje, utkjørsel, høyder på ferdigformet terreng og forstøtningsmurer. Ved byggemelding skal det også foreligge snitt gjennom tomten fra gate til nabogrense og et snitt vinkelrett på dette, til sammen 2 snitt. Snittene skal vise eksisterende og planlagt terreng.

Lekeplass skal opparbeides samtidig med feltet ellers.

Bebygget flate skal være maks. 30 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje.

2.

Bygningsrådet kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m.

3.

Det skal avsettes plass for garasje inntil 40 m² og ekstra biloppstillingsplass(er) pr. tomt, totalt 3 plasser. Garasje kan plasseres utenfor de viste byggegrenser og inntil nabogrense – også når garasje bygges som tilbygg til bolig. Minste avstand til regulert vei/fortau er 1 m, dersom garasjen blir plassert med lengderetning parallell med veien, og 5 m dersom garasjen skal stå med lengderetning vinkelrett på veien. Dette gjelder ikke langs Austråttveien.

4.

Største tillatte byggehøyde er:

For hus uten eller med nedgravd kjeller:

Mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6 m over grunnmur.

For hus med underetasje:

Mønehøyde 7 m og gesimshøyde 4,5 m over grunnmur.

Side 2 av 4

Bebyggelsesplan for terrassehusfelt T1, Gravarslia

PlanID 87311-02

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 13.05.1998

Dato for siste endring: 22.04.1998

Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

Om en tomt skal kunne bebygges med underetasje fastsettes av bygningsrådet.

5.

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning. Taket utformes som saltak med takvinkel 30-45 grader.

Samlet bredde av takoppløft og arker er begrenset til 1/3 av takflatens lengde.

§ 4

Område for blokk/terrassert bebyggelse

1.

Byggetillatelse gis bare på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan når det gjelder utsikts-, sol- og lysforhold. Bygningsrådet kan kreve at bebyggelsen terrasseres mot nordvest og nordøst.

2.

Maks. høyde skal være 5 boligetasjer pluss parkeringsanlegg i underetasje. Utnyttelsen skal være som vist på planen.

3.

Parkering kan kreves etablert i lukket anlegg i underetasjen. Gjesteparkering kan anlegges over bakken.

Det skal avsettes plass for 1,5 parkering pr. leilighet.

Det skal avsettes lekeplasser i henhold til norm vedtatt av bystyret 13.12.1973. Lekeplassen skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av feltet ellers.

§ 5

Friområder

1.

I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde. Forutsetningen er at dette ikke er til urimelig sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

2.

Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. Det er ikke tillatt å anlegge skråninger på offentlig friområde.

3.

Anlegg og beplantning i offentlig parkareal skal utføres etter plan som skal godkjennes av byingeniøren.

§ 6

Fellesbestemmelser

1.

Ingen arealer skal plantes slik at de blir sjenerende for trafikken. Innenfor frisisiktsoner og langs adkomstveienes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

2.

Før utbygging finner sted skal sikringstiltak, som beskrevet i rapporten fra Noteby, datert 26.08.1985, være utført. Det er et vilkår at alle beskrevne tiltak oppfyller kravene, slik de framgår av Norsk Standard’s sikkerhetsprinsipper for utbygging av slike områder. Bygningsrådet kan dessuten sette vilkår i henhold til plan- og bygningslovens § 68.

Side 3 av 4

Bebyggelsesplan for terrassehusfelt T1, Gravarslia

PlanID 87311-02

104

105

3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslov og bygningsvedtekter for Sandnes kommune.

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	



Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	



3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	



Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, næværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

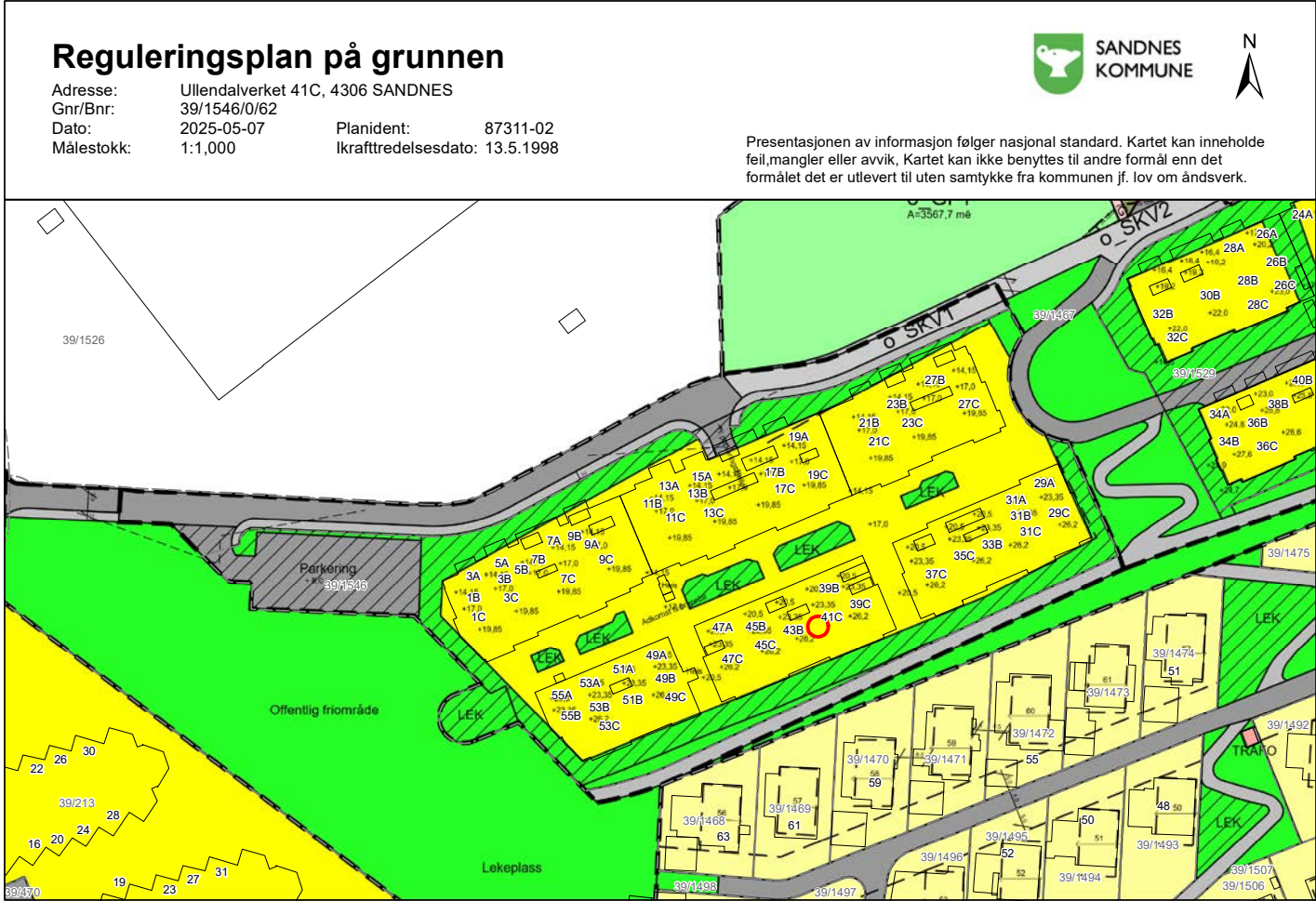
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PbMidlByggAnleggOmråde	

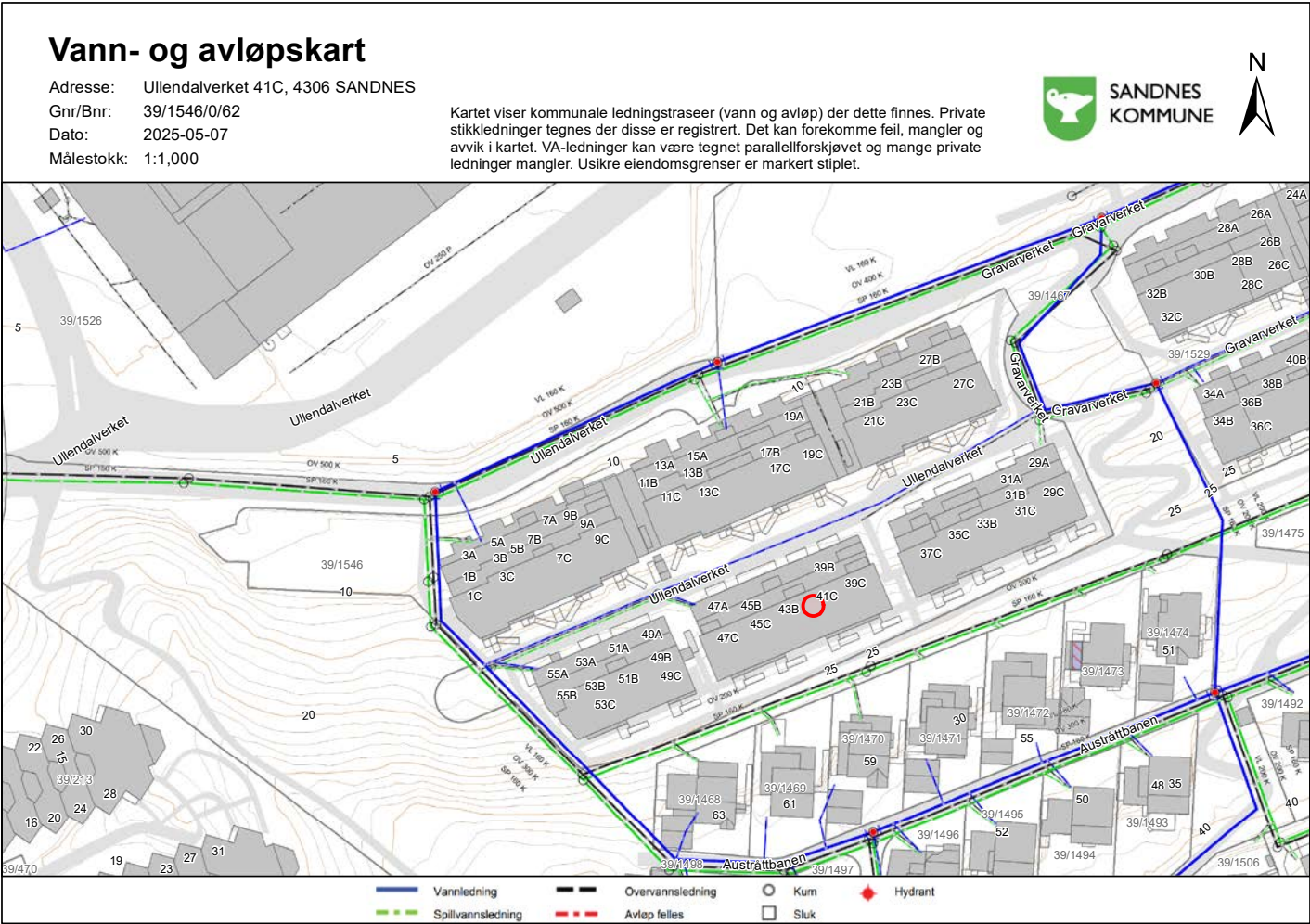
Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljerGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER			
Områder for boliger m/tilhørende anlegg			
Frittliggende småhusbebyggelse			
Konsentrert småhusbebyggelse			
Blokkbebyggelse			
Garasjer i boligområder			
Områder for forretning			
Områder for kontor			
Områder for industri / lager			
Områder for fritidsbebyggelse			
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)			
Offentlig barnehage			
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)			
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)			
Offentlig kirke			
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)			
Offentlig administrative bygg			
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål			
Allmennettig barnehage			
Allmennettig undervisning (skole, universitet mv.)			
Allmennettig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)			
Allmennettig kirke			
Allmennettig forsamlingslokale (grendehus mv.)			
Allmennettig administrasjon			
Områder for herberger og bevertningssteder			
Hotell med tilhørende anlegg			
Beverting			
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner			
Garasjeanlegg			
Bensinstasjoner			
Annet byggeområde			
LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)			
LANDBRUKSOMRÅDER			
Område for jord- og skogbruk			
Område for reindrift			
Område for gartneri			
Område for parsellhager			
Annet landbruksområde			
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)			
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER			
Kjørevei			
Gate med fortau			
Annen vegggrunn			
Gang- / sykkelveg			
Sykkelveg			
Gangveg			
BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)			
Gate			
Torg			
Rasteplass			
Parkeringsplass			
Kollektivanlegg (for buss og drose)			
Bussterminal			
Bussholdeplass			
Drosjeholdeplass			
Jernbane			
Sporvei / forstadsbane			
Flyplass med administrasjonsbygninger			
Flyplass / taxebane			
Hangar, verksted, administrasjonsbygg			
Havneområde (landdelen)			
Kai			
Småbåtanlegg (landdelen)			
Trafikkområde i sjø og vassdrag			
Skipsteid			
Havneområde i sjø			
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag			
Annet trafikkområde			
FRÍOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)			
FRÍOMRÅDER			
Park			
Turveg			
Skuloye			
Anlegg for lek			
Anlegg for idrett og sport			
Leirplass			
Annet friområde			
Friområde i sjø og vassdrag			
Badeområde			
Småbåthavn			
Regattabane			
Annet friområde i sjø/vassdrag			
FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)			
FAREOMRÅDER			
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)			
Skytebane			
Idtsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten			
Område med rasfare			
Område med flomfare			
Område med særskilt angitt annen fare			
FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)			
FELLESOMRÅDER			
Felles avkjørsel			
Felles gangareal			
Felles parkeringsplass			
Felles lekeareal for barn			
Felles gårdsplass			
Fellesareal for garasjer			
Felles grøntareal			
Annet fellesareal for flere eiendommer			
SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)			
SPESIALOMRÅDER			
Privat vei			
Parkbette i industristrøk			
Campingplass			
Friluftsområde (på land)			
Friluftsområde i sjø og vassdrag			
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig			
Golfbane			
Grav- og urnelund			
Privat småbåtanlegg (land)			
Privat småbåtanlegg (sjø)			
Område for anlegg i grunnen			
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet			
Drikkevannsmagasin			
Vann- og avløpsanlegg			
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg			
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)			
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar			
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass			
Fiskebruk			
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø			
Frisiktsone ved vei			
Restriksjonsområde rundt flyplass			
Grunnvannsmagasin			
Nedslagsfelt for drikkevann			
Naturvernrområde (på land)			
Naturvernrområde i sjø og vassdrag			
Klimavermsone			
Bevaringsområde for bygninger og anlegg			
Bevaring av bygninger			
Bevaring av anlegg			
Bevaring av landskap og vegetasjon			
Område for steinbrudd og masseuttak			
Andre områder for vesentlige terrenginngrep			
Område for reindrift			
Pelsdyranlegg			
Handelsgartneri			
Område for særskilt anlegg			
Taubane			
Fornøyelsespark			
Vindkraft			
Annet spesialområde			
FORNELSEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)			
FORNELSEOMRÅDER			
KOMBINERTE FORMÅL			
KOMBINERTE FORMÅL			
Bolig / Forretning			
Bolig / Forretning / Kontor			
Bolig / Kontor			
Bolig / Offentlig			
Forretning / Kontor			
Forretning / Kontor / Industri			
Forretning / Industri			
Forretning / Kontor / Offentlig			
Forretning / Offentlig			
Kontor / Industri			
Kontor / Offentlig			
Kontor/Bensinstasjon			
Offentlig / Allmennettig			
Veserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)			
Annet kombinert formål			
Rekkefølgebestemmelser			
Midlertidig trafikkområde			
Unyansert formål			
Begrensninger grense			
Begrensninger grense			
Reguleringsplan faregrense			
Reguleringsplan restriksjonsgrense			
Reguleringsplan bevaringsgrense			
Reguleringsplan fornyelsesgrense			
Reguleringsplan rekkefølgegrense			
Reguleringsformål			
Reguleringsformål			
500 - Fareområde			
510 - Høyspenningsanlegg			
520 - Skytebane			
530 - Idtsfarlig opplag ol			
540 - Rasfare			
550 - Flomfare			
590 - Særskilt angitt fare			
640 - Frisiktsone			
641 - Restriksjonsområde flyplass			
645 - Grunnvannsmagasin			
646 - Nedslagsfelt for drikkevann			
660 - Bevaringsområder			
661 - Bevaring av bygninger			
662 - Bevaring av anlegg			
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon			
800 - Fornøyelsesområder			
991 - Fornøyelserekkefølge			
992 - Midlertidig trafikkområde			





Nabolagsprofil

Ullendalverket 41C - Nabolaget Gravarslia/Austråttbanen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Walter Roffs vei Linje 28	4 min  0.3 km
 Skeiane stasjon Linje L5	9 min  0.7 km
 Stavanger Sola	20 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min  16.2 km

Skoler

Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	10 min  0.8 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	13 min  1.1 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	20 min  1.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	7 min  0.6 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	21 min  1.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min  0.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	9 min  0.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

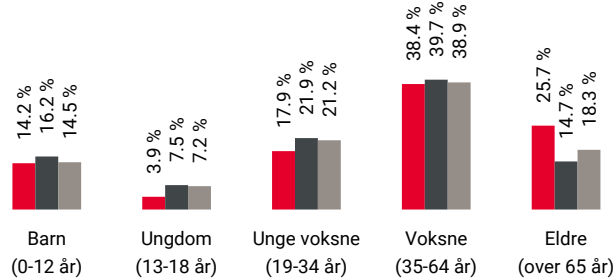


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gravarslia/Austråttbanen	1 462	706
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min  0.3 km
Austrått barnehage (1-5 år) 68 barn	16 min  1.3 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	17 min  1.4 km

Dagligvare

Helgø Meny Sandnes	5 min 
Coop Extra Sandnes Post i butikk, PostNord	8 min  0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

Sport

- 

Gravarslia balløkke

Ballspill

6 min

0.5 km
- 

Vågen videregående

Aktivitetshall, turnhall

9 min

0.7 km
- 

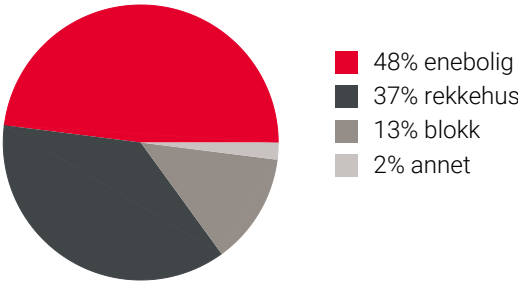
City Gym Sandnes

7 min
- 

EVO Sandnes

10 min

Boligmasse



«Sentralt og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

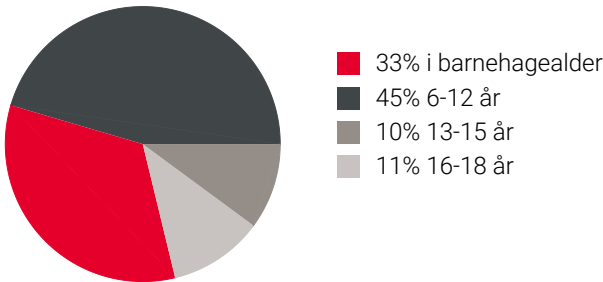
Maxi Sandnes

5 min
- 

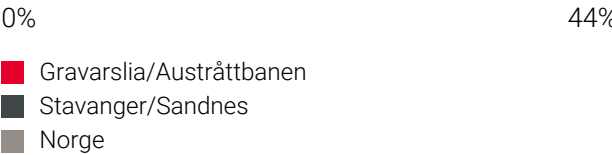
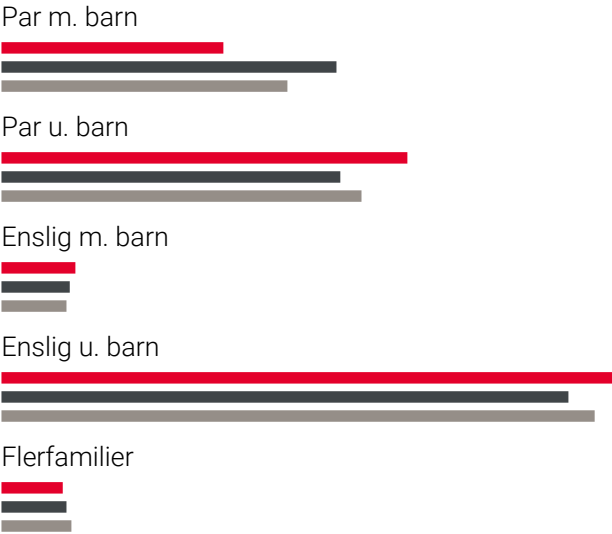
Apotek 1 Maxi

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

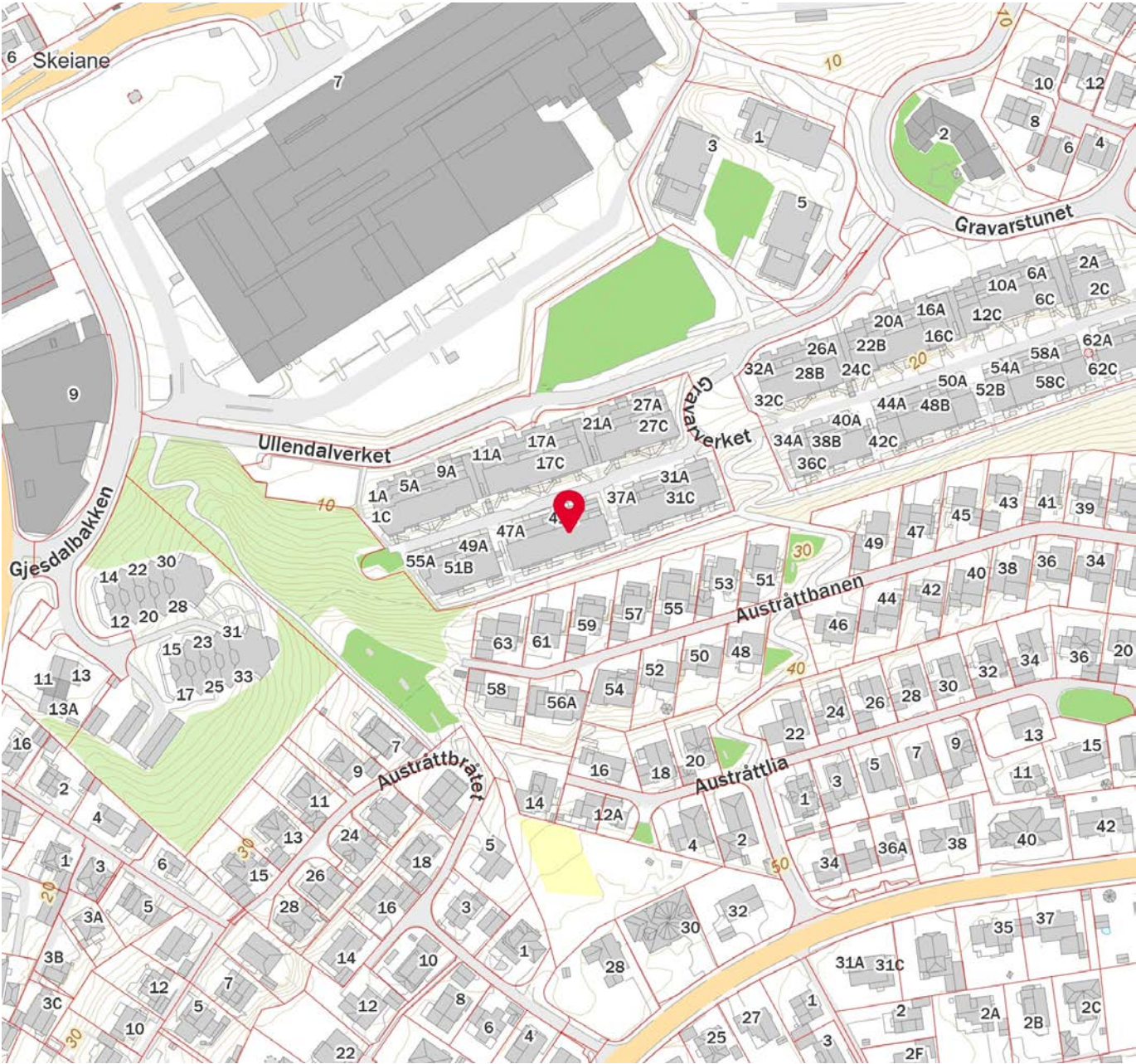
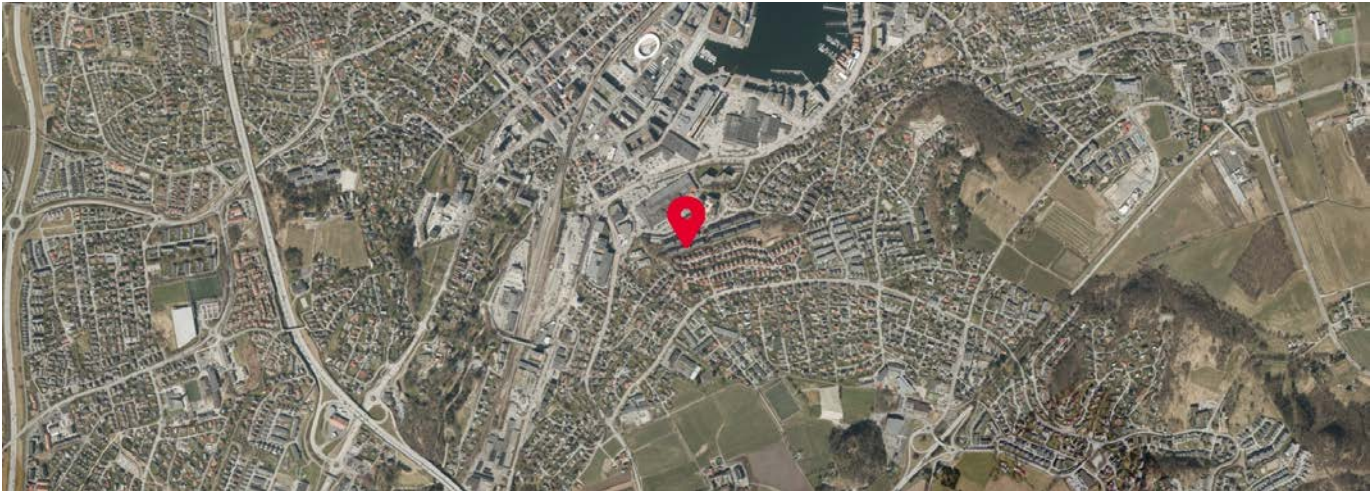


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:		
Adresse:	Ullendalverket 41C 4306 SANDNES	Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes Saksbehandler: Trond Kristoffersen
Oppdragsnummer:		Telefon: 450 07 761 E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:	
Låneinstitusjon:	Referanse og tlf nr.: _____
Lånt kapital:	Kr.: _____
Egenkapital:	Kr.: _____
Totalt:	Kr.: _____
Egenkapital består av:	☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som:	☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre