



aktiv.

Ståle Kyllingstads vei 7, 4317 SANDNES

**Flott brl. leil. Betydelig påkostet og
renovert. Gode solforhold. Sentral
beliggenhet. Parkering i garasje.
Lave omk.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 551 692,-
Omkostn.: Kr 9 371,-
Total ink omk.: Kr 3 311 063,-
Felleskostn.: Kr 8 315,-
Selger: Odd Knutsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 73/108 kvm
Tomtstr.: 12932 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 1023
Andelsnr.: 68
Oppdragsnr.: 1412260036

Flott brl. leil. Betydelig påkostet og renover. Gode solforhold. Sentral beliggenhet. Parkering.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Varatun, hvor du bor sentralt og familievennlig med kort vei til Sandnes sentrum og Forus. Fra leiligheten er det gangavstand til kollektivtransport, dagligvarebutikker, skoler, barnehager og flotte turområder. Leiligheten har en meget god planløsning, store vindusflater slipper inn god med dagslys noe som gir rommene et lyst og luftig preg. Den er betydelig renover og påkostet siden forrige eierskifte som var i 2019.

Gode solforhold fra sørvendt innglasset balkong. Parkering i garasje med mulighet for e-lader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	59
Ferdigattest	70
Grunnkart	71
Megleropplysninger	73
Formuesverdi	74
Vann- og avløpskart	75
Regulerinsplan	76
Reguleringsbestemmelser	77
Boligopplysninger forretningsfører	84
Vedtekter	87
Ordensregler	94
Innkalling til generalforsamling	99
Protokoll	118
Diverse tegninger	121
Nabolagsprofil	138
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 30 kvm

BRA totalt: 108 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 73 kvm Entre, 2 soverom, stue, kjøkken, bad og toalett.

BRA-b: 30 kvm Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12932 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet felles tomt. Tomten er pent opparbeidet med store åpne grøntarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Varatun, hvor du bor sentralt og familievennlig med kort vei til Sandnes sentrum og Forus. Fra leiligheten er det gangavstand til kollektivtransport, dagligvarebutikker, skoler, barnehager og flotte turområder.

Dagligvarehandelen gjøres på Rema 1000 Varatun som ligger like ved. Ellers er det kort vei til Kvadrat som tilbyr et rikt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og andre servicetilbud. Tar man turen til Sandnes sentrum finner man flere kjøpesentre og en koselig gågate med et godt utvalg av butikker og restauranter.

For den som er glad i tur og aktivitet er dette et kjekt område. Det er kort vei til Gisketjern og Ormaskogen med flotte turløyper. Like ved Gisketjern finner man også et stort idrettsanlegg med idrettshall, svømmehall, fotballbaner og tennisbaner. Tar man

turen til Sandnes sentrum kan man besøke Sandvedparken som tilbyr tursti i naturskjønne omgivelser, parkkafè, volleyballbaner og treningspark. Ellers er det kun en kort kjøretur til flotte turområde som Vedafjell, Dalsnuten og Melsheia.

Ellers er det kort vei til flere barnehager og skoler, offentlig transport og kort vei til E39. Her ligger alt til rette for en enkel hverdag.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, eneboliger og tomannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærmiljøet.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser med stopp like ved.

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong.

Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med fasade-plater. Betong mellom etasjene. Vindu med 2 og 3 lags glass. Flat tak tekket med papp/takmembran.

Innhold

3 etg.

Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalett og innglasset balkong.

Bod i u.etg.

Standard

Velkommen til Ståle Kyllingstads vei 7.

Leiligheten har en meget god planløsning, store vindusflater slipper inn god med dagslys noe som gir rommene et lyst og luftig preg.

Leiligheten er betydelig renoverert og påkostet siden forrige eierskifte som var i 2019.

Alle overflater og gulver er skiftet. 1 stavs slitesterk laminat er lagt i alle rom foruten våtrom. Vegger har lyse malte flater.

Innholdsrikt kjøkken ligger delvis skjermet fra stuerommet. Her er godt med skap og benkplass. Alle hvitevarer er integrert. Helt ny ubrukt komfyr er satt inn. Romslig spiseplass i bakkant av kjøkken.

Det er i entre og hovedsoverom romslige Pax garderober innredet med heng, skuffer og hyller.

Bad har fliser på gulv og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med vask i seksjon, dusjkabinett og høyskap for oppbevaring. Her er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalett har fliser på gulv og malte flater på vegger.

Den romslige hagestuen blir et ekstra rom til leiligheten. Den ligger perfekt plassert mot sør noe som gir meget gode solforhold. Her kan vinduer med enkle grep åpnes opp om du ønsker en åpen balkongløsning på fine sommerdager. Hagestuen har varmeovn i tak, nytt opplegg for utelyssamt stikkontakt for terrasse. Hagestuen har ny skyvedør og vindu (2025) inn mot leiligheten. Det er bestilt inn på selgers regning nye rullegardiner og lameller til hagestuen fra Kjells Markiser. Disse har leveringstid men vil bli montert straks de er klar for levering.

Det aller meste av det elektriske ble tatt i 2020. Arbeider utført av Carlsen elektriske. (se vedlegg til egenerklæring).

Parkering i garasje oppført på utvendig fellesareal. Mulighet for el-lader.

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:

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører,TG2

Malte fyllingsdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- TG 2 på grunn av skade på noen karmen og dør til soverom. Fremstår ellers med normal slitasje.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Normalt vedlikehold. Sparkling og maling kan vurderes.

3 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk i gulv av støpejern. Membranen er ikke tilsluttet sluket med klemring, og tettingen vurderes som usikker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Avløpsrør fra tidligere badekar er synlig under dusjkabinett.

Tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Spesialrom

3 Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom innredet med fliser på gulv, malt vegg og tak, servant, speil og toalett. Noe svelling på dør. Dette er i liten grad og vurderes som normal slitasje. Fremstår ellers med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG 2 på grunn av bom (hulrom under) i noen fliser.

Tiltak

- Tiltak:
- Det bør vurderes å utbedre fliser med bom, da hulrom under flisene kan føre til at de sprekker ved belastning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet. Forventet levetid for armaturer er 15–25 år. Forventet levetid for plast- og kobberør er

25–75 år. Hovedstoppekran er plassert i seksjonen på kjøkkenet og fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Hovedstoppekran er plassert i seksjonen på kjøkkenet og fungerer som tiltenkt.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Tiltak bør vurderes for å redusere denne risikoen. På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Avløpsrør,TG2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned-spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Avløpsrør og sluk i støpejern TG 2 på grunn av alder. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det registrert kloakklukt fra avløp på bad.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser av rør i gulvet under dusjkabinettet for å avdekke årsaken til kloakklukt. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for lekkasjer og videre luktproblemer. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, bør tilstanden følges opp for å redusere risiko for lekkasjer eller tilstoppinger. Det anbefales å rengjøre, etter-trekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

Varmtvannstank,TG2

Bereder er plassert i seksjon på kjøkken med ukjent understøtte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år. Bereder er plassert i tørt rom, overtrykk-ventil er tilkoblet avløp.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Forhold som har fått TG3:

3 Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG3

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til til dør er nærmest på samme nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Høydeforskjellen fra topp slukrist til dørterskel er tilnærmet på samme nivå. Ved eventuell lekkasje av vann vil det være risiko for at vann kan renne ut gjennom døråpningen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for utbedring av fall på gulv ved dør slik at vann ikke kan ledes ut gjennom dør. Eventuelt etablere automatisk -vannstoppe-sytem. Det kan være risiko for at fliser med bom (hulrom under) kan løsner eller sprekke.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Parkering i garasje. Gjesteparkering på felles uteareal.

Solforhold

Leiligheten ligger sørvendt og har gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP562451

Diverse

Megler gjør oppmerksom på at leiligheten er utvasket før visning. Den vil bli utryddet men ikke ytterligere utvasket før overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges med fullmakt. Fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi**Oppvarming**

Elektrisk.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

551 692 (Andel av fellesgjeld)

3 301 692 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 371 (Omkostninger totalt)

18 271 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 071 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 311 063 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 319 963 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 322 763 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via månedlige felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 765 942 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 063 766 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, strøm i fellesareal, forretningsfører, vaktmester samt andre driftskostnader.

Felleskostnader: Lån fasade kr 1 242

Felleskostnader kr 6 169

Tilleggsytelser: TV-pakke kr 374

Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.) kr 350

Objekt: Garasje (445 - 36) kr 180

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 315

Andel Fellesgjeld

Kr 551 692

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

18.02.2026

Forkjøpsfrist

2026-02-25T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ståle Kyllingstadvei Borettslag

Organisasjonsnummer

946597155

Andelsnummer

68

Om borettslaget

- Borettslaget består av 90 andeler fordelt på fem blokker.
- Beboermappe og brannslukkingsapparat skal følge leilighet.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS.
- Enkelte andeler har parkeringsplass og/eller garasjeplass, mens noen andeler ikke har parkeringsrettigheter. Garasjene tilhører de andeler som har kjøpt garasjer, men plasseringen av hvor de har garasjen fordeles etter ansiennitet. Borettslaget har 2 garasjer i tillegg som leies ut etter ansiennitet. Kontakt styret for avklaring for den enkelte andel.
- Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Telenor. Kontakt selger for mer informasjon.
- Husordensregler.
- Styret jobber med et prosjekt for bytte av dører balkonger, dette har medført låneopptak.
- 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 96887166908, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 18.02.2026: 10 784 196

Andel av saldo: 113 350

Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.09.2041)

Lånummer: 96887171383, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 18.02.2026: 19 063 018

Andel av saldo: 211 811

Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.09.2052)

Lån balkonger.

Lånummer: 96887177969, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2026: 5.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 18.02.2026: 6 800 725
Andel av saldo: 71 481
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 30.06.2042)
Lånummer: 96887253657, Handelsbanken Sandnes
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114.6
Saldo per 18.02.2026: 14 751 546
Andel av saldo: 155 050
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.07.2054)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

a) Det er ikke tillatt å anskaffe hund, katt og lignende uten først å innhente tillatelse fra styret.

b) Det er ikke tillatt å kaste ut mat til fugler og dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 1023 i Sandnes kommune. Andelsnr. 68 i Ståle Kyllingstadvei Borettslag med orgnr. 946597155

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/69/1023:

22.02.1971 - Dokumentnr: 802 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:69 Bnr:29

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1525270 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:69 Bnr:1023

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 01.02.1973.

Ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkong foreligger datert 27.10.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.02.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 12924.53 kvm

Bestemmelseomrnavn Parkeringssone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 2234.23 kvm

Hensynsonenavn H310_3

Kpfare 310 - Ras- og skredfare

Areal 12924.53 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 2020.98 kvm

Hensynsonenavn H210

Kpstoy 210 - Rød sone T-1442

Areal 6127.99 kvm

Hensynsonenavn H220

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 12924.53 kvm

Omrnavn

Kparealformal Boligbebyggelse

PlanId 84110

Navn Endret reguleringsplan for et areal på Vibemyr syd for Nikkelveien

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11/13/1984 00:00:00

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 400 - Offentlig friområde

Id 6804

Navn Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 01/09/1969 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_6804.pdf
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 17.95 kvm
Feltnavn
Regform 300 - Offentlig trafikkområde

PlanId 6804-01
Navn Reguleringsendring for kvartal 3b, Varatun øst
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 01/18/1971 00:00:00
Delarealer
Areal 413.62 kvm
Feltnavn
Regform 113 - Blokkbebyggelse
Areal 416.03 kvm
Feltnavn
Regform 113 - Blokkbebyggelse
Areal 407.6 kvm
Feltnavn
Regform 113 - Blokkbebyggelse
Areal 413.83 kvm
Feltnavn
Regform 113 - Blokkbebyggelse
Areal 412.46 kvm
Feltnavn
Regform 113 - Blokkbebyggelse
Areal 1088.14 kvm
Feltnavn
Regform 790 - Annet fellesareal
Areal 7.47 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 9747.18 kvm
Feltnavn
Regform 790 - Annet fellesareal

PlanId 6203

Navn Reguleringsplan for deler av Trones og Lura
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 07/03/1963 00:00:00
Delarealer
Areal 0.21 kvm
Felt navn
Regform 311 - Gate m/fortau

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Etter avtale med selger.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i

henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

26.02.2026







Romslig entre med god oppbevaringsplass i nyere Pax garderober fra Ikea. Skap er innredet med både heng/hyller og skuffer.



Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys noe som gir rommet et lyst og luftig preg.



Alle overflater og gulv var nye i 2020.



En innbydende stue med plass til både avslapning og sosiale sammenkomster. Flott enstavs slitesterk laminat var ny i 2020.





Stuen fremstår lys, åpen og svært brukervennlig.



En sosial og gjennomtenkt løsning med fin flyt mellom rommene.



Romslig kjøkken med rikelig benk- og skaplass helt opp til taket. Alle hvitevarer er integret.
Helt ny komfyr ikke vært tatt i bruk følger salget.



Praktisk kjøkkenløsning med god arbeidsflate og smart oppbevaring.





Åpen løsning mot stue –
delvis skjermet av vegg for en
lun og ryddig soneinndeling.

God plass til stort spisebord
– perfekt for både
hverdagsmiddager og gjester.







Romslig, innglasset balkong – et ekstra oppholdsrom store deler av året. Varmeovn i tak.
Det vil følge med helt nye rullegardiner og lameller til vinduer.



God størrelse med rom for sittegruppe og beplantning.



Balkongen ligger sørvendt og har meget gode solforhold. Glassdører kan åpnes opp om du ønsker balkongen åpnet opp.



Hovedsoverom med god plass til stor seng og garderobeløsning. Også her nyere Pax garderobeskap med heng, skuffer og hyller for oppbevaring.

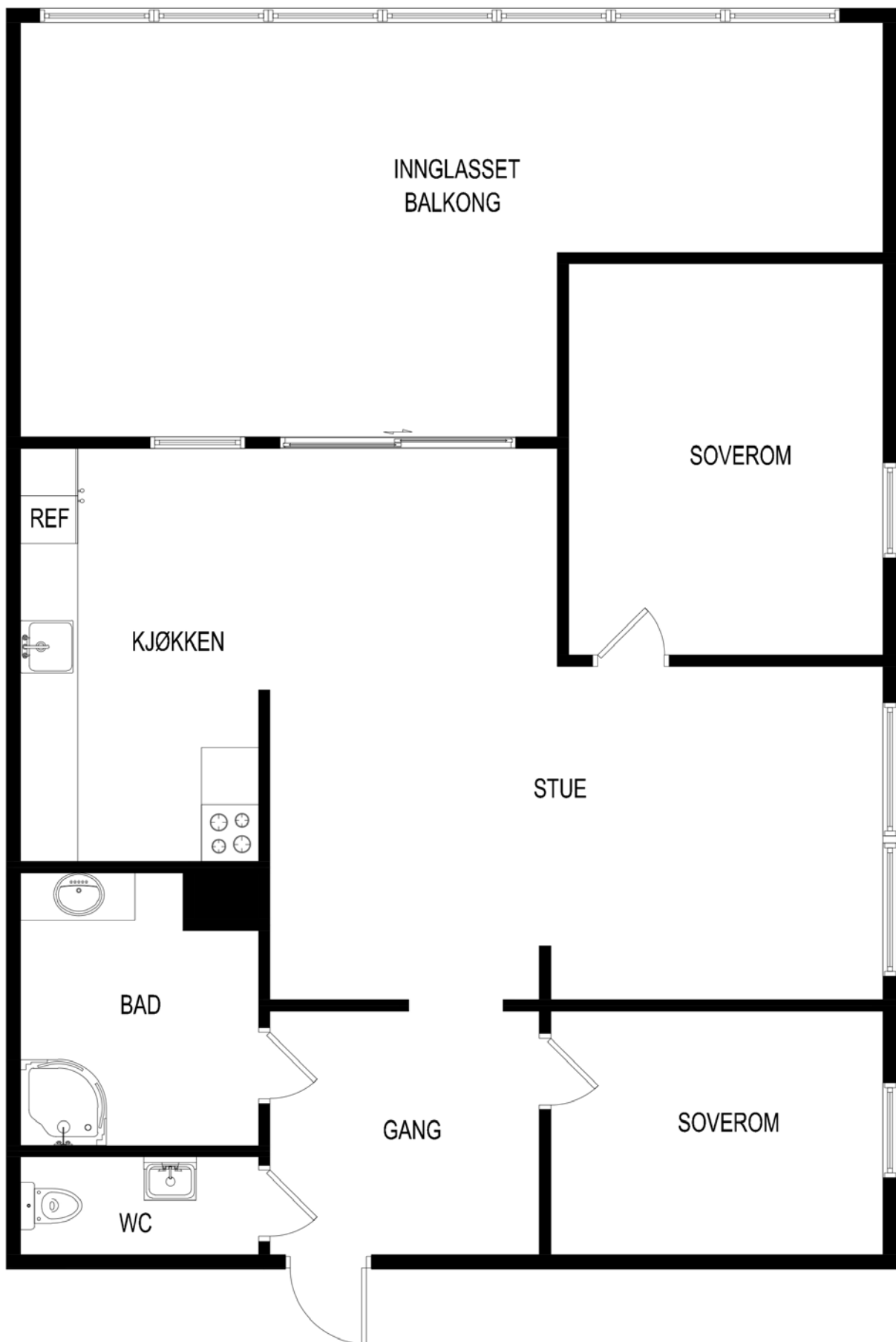


Soverom 2 – ideelt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Praktisk separat toalett – en stor fordel i hverdagen.

Romslig baderom i lune og tidløse farger. Hjørnedusj og innredning med tilhørende speil gir et helhetlig uttrykk. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ståle Kyllingstads vei 7 , 4317 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 69, bnr. 1023

 Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 21396-1047

Referansenummer: FW3130

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

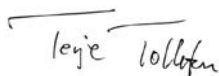


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Felles eiet tomt. Borettslaget er tilknyttet Bate. Pent opparbeidet uteområde beplantet med plen bed og busker.

OM BYGGEMÅTE

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong.
Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med fasade-plater. Betong mellom etasjene. Vindu med 2 og 3 lags glass. Flat tak tekket med papp/takmembran.

INNVENDIGE OVERFLATER

Laminat på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING

Elektrisk. Panelovn. Stråleovn på toalettrom og bad/vaskerom.

VESENTLIGE FORANDRING ETTER BYGGEÅR

2009 - byttet vindu og oppgradert fasader.

2014 - ny innglasset balkong.

2025 - ny skyvedør og vindu på kjøkken,

Opplysninger gitt av selger.

KONKLUSJON

Leiligheten med noen oppgraderinger i nyere tid fremstår god stand med normal slitasje.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det anbefales å lese rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

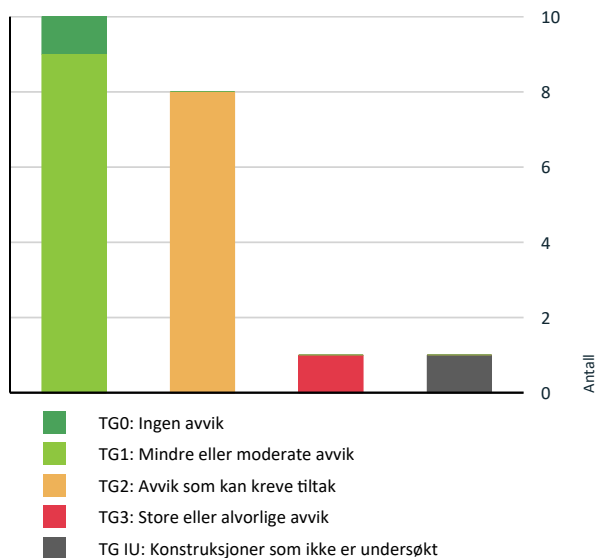
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

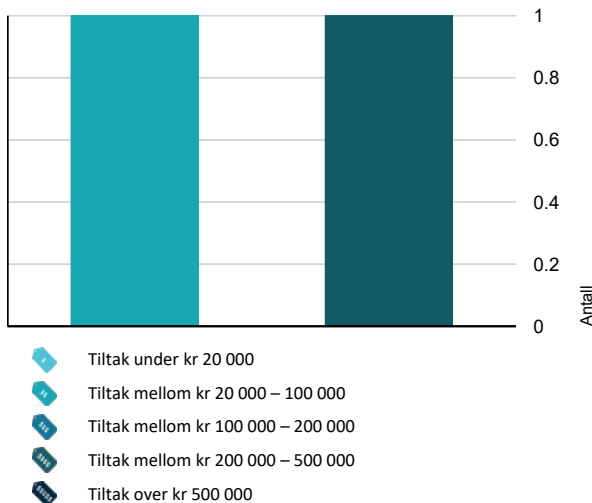
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Spesialrom > 3 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1971

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnt over godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vind fra 2009 og 2025. Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer.

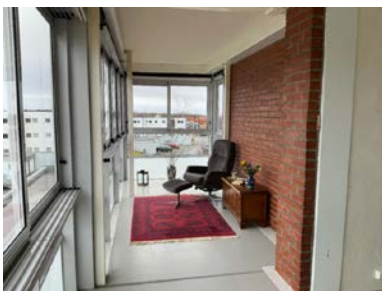
TG 1 Dører

Mindre skader i karm. Vurderes som normal slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Uisolert, innglasset balkong i betong. Ved dårlig vær kan vanninntrenging forekomme. Fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2014



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innredningen fremstår med normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 på grunn av skade på noen karmen og dør til soverom. Fremstår ellers med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold. Sparkling og maling kan vurderes.



VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppgradert med ny membran og fliser på gulvet i 2020. Arbeidet er utført som egeninnsats.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet på vegg. Malt tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 er gitt på grunn av gliper i skjøten på tapetet bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gliper i skjøten på tapetet bak dusjkabinettet bør utbedres for å hindre vanninntrengning ved eventuell bruksendring, for eksempel hvis dusjkabinettet fjernes.

Det er ikke etablert membran på vegg i våtsone bak dusjkabinettet, noe som medfører økt risiko for fuktskader dersom vegg utsettes for direkte vannsprut.



3 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til til dør er nærmest på samme nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til dørterskel er tilnærmet på samme nivå. Ved eventuell lekkasje av vann vil det være risiko for at vann kan renne ut gjennom døråpningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for utbedring av fall på gulv ved dør slik at vann ikke kan ledes ut gjennom dør. Eventuelt etablere automatisk - vannstoppe-sytem. Det kan være risiko for at fliser med bom (hulrom under) kan løsner eller sprekke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avløpsrør fra tidligere badekar under dusj-kabinett

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv av støpejern. Membranen er ikke tilsluttet sluket med klemring, og tettingen vurderes som usikker.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Avløpsrør fra tidligere badekar er synlig under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.



3 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skuffeseksjon, speil-skap, dusjkabinett, 1 høyskap, opplegg for vaskemaskin. Fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



3 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Til-luft via lufte-spalte i dør. Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Til-luft via lufte-spalte i dør.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.



Ved fukt-søk på vegg bak dusjkabinett er det ikke registrert unormale verdier. Hull-taking i toalettrom

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profiler på fronter, Laminat benkeplate med nedfelt vask, mekanisk avtrekk, integrert koketopp, integrert steikeovn, integrert oppvaskmaskin, integrert kjølfrys. Kjøkken fremstår i god stand med normal slitasje.

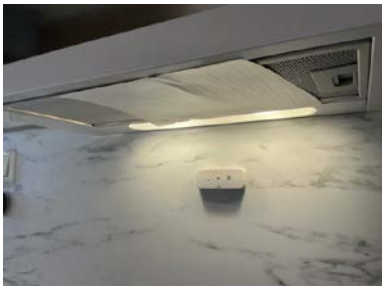


3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med fliser på gulv, malt vegg og tak, servant, speil og toalett. Noe svelling på dør. Dette er i liten grad og vurderes som normal slitasje. Fremstår ellers med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av bom (hulrom under) i noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre fliser med bom, da hulrom under flisene kan føre til at de sprekker ved belastning.



3 ETASJE > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Mekanisk avtrekk. Tilluft tilføres via luftespalte i dør. Avtrekket er testet med papir, og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Forventet levetid for armaturer er 15–25 år. Forventet levetid for plast- og kobberør er 25–75 år. Hovedstoppekran er plassert i seksjonen på kjøkkenet og fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

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

Hovedstoppekran er plassert i seksjonen på kjøkkenet og fungerer som tiltenkt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Tiltak bør vurderes for å redusere denne risikoen. På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.



Hovedstoppekran står i seksjon på kjøkken.

TØ 2 Avløpsrør

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned-spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Avløpsrør og sluk i støpejern TG 2 på grunn av alder. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registrert kloakklukt fra avløp på bad.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser av rør i gulvet under dusjkabinettet for å avdekke årsaken til kloakklukt. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for lekkasjer og videre luktproblemer.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, bør tilstanden følges opp for å redusere risiko for lekkasjer eller tilstoppinger. Det anbefales å rengjøre, etter-trekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.



Det registreres kloakklukt fra rør under dusjkabinett.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekk fra toalettrom, bad og kjøkken. Felles aggregat er ikke kontrollert (TG-IU).

Det anbefales å bytte filter årlig, samt utføre rens og service på ventilasjonsanlegget hvert femte år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon.

Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, dårlig inneklima og økt risiko for tekniske feil.

Varmtvannstank

Bereder er plassert i seksjon på kjøkken med ukjent understøtte.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år. Bereder er plassert i tørt rom, overtrykk-ventil er tilkoblet avløp.

Konsekvens/tiltak

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

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

El-kontroll datert 24. 11. 2025. Resultat av tilsynet: Det ble ikke avdekket feil og mangler som vil føre til vedtak om utbedring. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Anlegget er utover dette ikke vurdert av byggnings-sakkyndig.

Tilstandsrapport



Sikringsskap står i felles gang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Felles husbrann-slanger er installert i felles gang.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

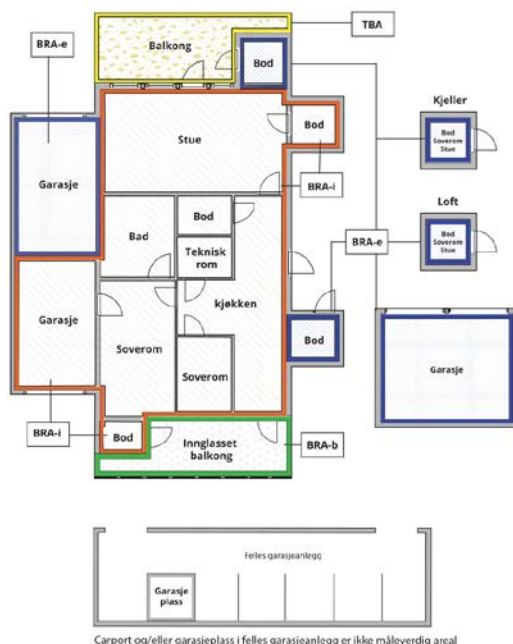
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	73	5	30	108	
SUM	73	5	30		
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré/gang, 2 soverom, toalettrom, bad, stue/kjøkken	Bod i kjeller 5 m2.	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal er målt til 73, 2 m2. Tak høyde målt i stue 2, 41 m. Bod i kjeller 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Solveig Knutsen	Kunde
	Mona Mork	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	1023		0	12923.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ståle Kyllingstads vei 7

Hjemmelshaver

Odd Knutsen

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946597155			Knutsen Odd

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

68

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	ODD KJUTSEN
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	STÅLE KYLLINGSTADSVEN 7	Postnummer	4317	Sted	SANDNES
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen 2020 / 04			

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")		☒ Ja ☐ Nei
Kjenner du boligen?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer:

Odd Kjusén OK

Side 1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført FLISELAGT M/MEMBRAN 2020. (Egeninnsats) Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk LAGT MEMBRAN gulv og sluk (ned i sluk) (egeninnsats)
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført SKIFTET SKYVEDØR / VINDU. ARB. UTFØRT AV BÅT

Selgers initialer:

OK

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

OK

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

OK

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ifaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført OMFATTENDE ARBEID: SKIFTET UT ALLE LEDNINGER, LAGT OPP NYE STIKKONTAKTER, SKIFTET UT ALLE STIKKONTAKTER, OPPGRADERT SIKRINGSSKAP, NYE VARMEOVNER WCI BAD, SE BOLIGMAPPA FOR DOKUMENTASJON + bilag

Selgers initialer:

OK

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

OK

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

OK

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere FELLES GARASJER
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

OK

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Se vedlegg

Selgers initialer:

OK

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?		
☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.		

Signatur

Selger 1: sted SANDNES	Selger 1: dato 15/12-26	Selger 1: underskrift 
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Vedlegg til pkt 5.6 Kunderklæring Odd Knutsen

1. Elektrisk

Alt elektrisk arbeid er utført av Carlsens elektro (se boligmappa): Det er strukket nye ledninger i hele leilighet, satt opp nye stikkontakter og stikkkontaktpunkter samt oppgradert sikringsskap.

Nytt sikringsskap (Bate)

2. Renovering leilighet - egeninnsats

Stue: Nytt laminat gulv m/lyd- og isoleringsmatte, nye gulv lister samt tapesert.

Kjøkken: Nytt laminat gulv m/lyd- og isoleringsmatte, nytt kjøkken med intrigerte hvitevarer, ny ventilator, gulvlister og tapetsert. Vegg fjernet for å åpne opp til stue. (elektrisk inst. Av Carlsens elektro).

Soverom 1: Nytt laminat gulv m/ lyd- og isoleringsmatte, nye gulvlister samt tapesert. Nye Ikea garderobeskap. Ny innerdør.

Soverom 2: Nytt laminatgulv m/ lyd- og isoleringsmatte, nye gulvlister samt tapesert. Ny innerdør.

Gang / entre: Nytt laminat gulv m/ lyd- og isoleringsmatte, nye gulvlister, tapesert og nye Ikea garderobeskap.

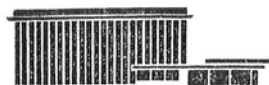
WC: Fliselagt m/ membran, ny varmeovn og lysarmatur (elektrisk inst. av Carlsens elektro) samt tapesert. Ny innerdør.

Bad: Fliselagt m/ membran, ny varmeovn og taklys (elektrisk inst. av Carlsens elektro), ny dusjkabinett, nytt baderoms møblement med servant, speilskap og høyskap, samt tapetsert med våtromstapet. Ny innerdør.

Terrasse / Vinterhage: Montert varmeovn i tak, nytt opplegg for utelys samt stikkontakt for terrasse (inst. av Carlsens elektro).

Ny skyvedør samt nytt vindu (installert av Bate januar 2025).

Nye rullegardiner og lameller bestilt uke 8/26: leveres og monteres av Kjells Markiser (2-6 ukers levering).



SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SANDNES RÅDHUS

Sentralbord 65080

XXXX 65080

SE/akh

Ark. 69/1023

Sandnes Boligbyggelag,
Vågsøgt.

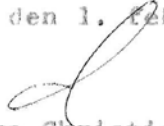
4300 SANDNES.

Ferdigattest.

I henhold til besiktigelse den 31.1.1973 meddeles herved ferdig-
attest for blokk I på gnr. 69 bnr. 1023, Lura (Varatun 3B).

Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent av bygnings-
rådet i møte 11.5.1971 sak 361/71.

Sandnes, den 1. februar 1973


Kaare Christiansen
bygningssjef

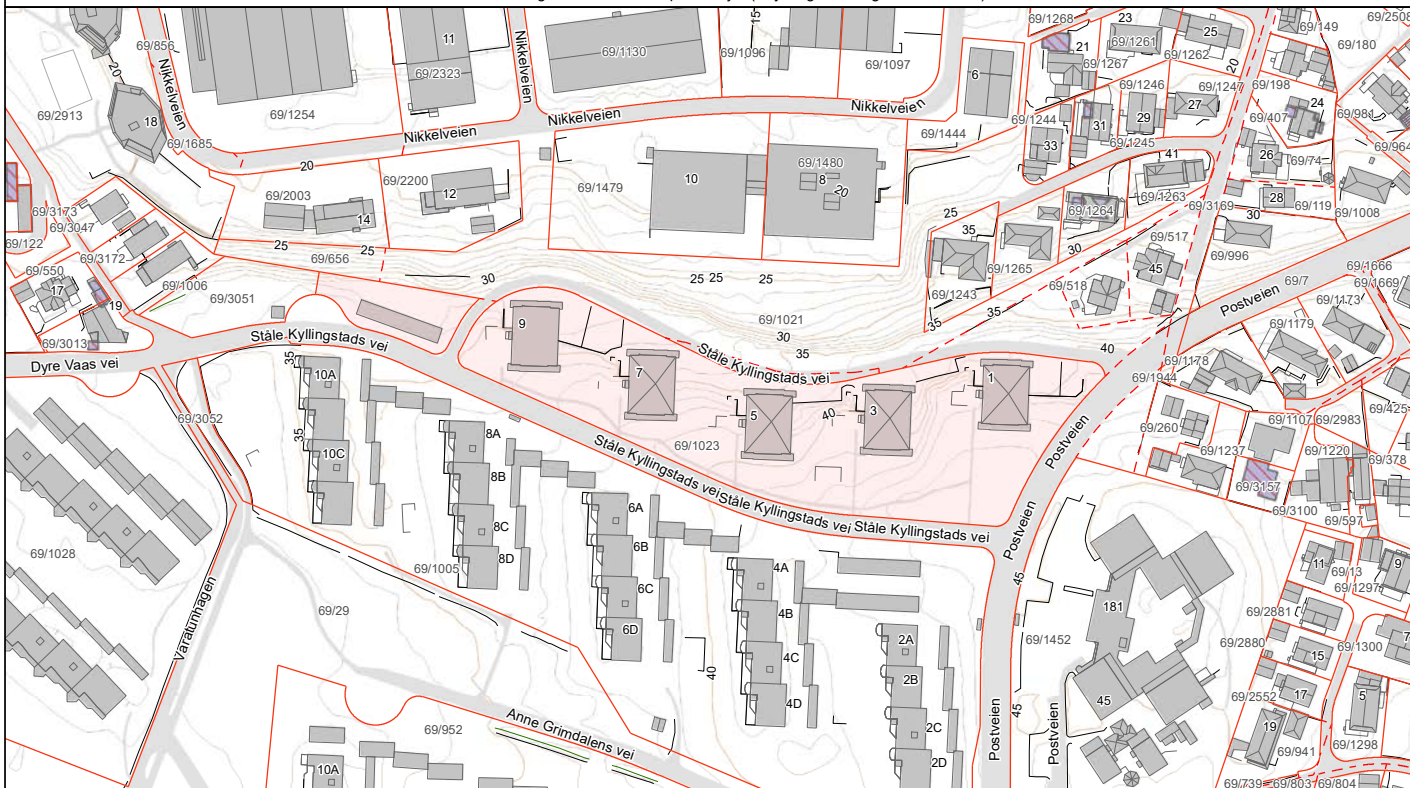

Steinar Skjørestad
ass.ing.

Gjenpart til ing. Haugland, Langgt. 98.

Grunnkart

Adresse:	Ståle Kyllingstads vei 7, 4317 SANDNES		
Gnr/Bnr:	69/1023/0/0		
Dato:	2026-02-18	Eien	
Målestokk:	1:2,000	Sikre	
		Usikr	

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



Grunnkart

Adresse: Ståle Kyllingstads vei 7, 4317 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/1023/0/0
Dato: 2026-02-18
Målestokk: 1:2,000

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



SANDNES
KOMMUNE





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	1023	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Ståle Kyllingstads vei 7, 4317 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.



Skatteetaten

Dato
25.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Organisasjonsnr 946 597 155 Andelsnr 68

Eiendommens adresse:

Ståle Kyllingstads vei 7, 4317 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 765 942 Som sekundærbolig: kr 3 063 766
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Vann- og avløpskart

Adresse: Ståle Kyllingstads vei 7, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/1023/0/0

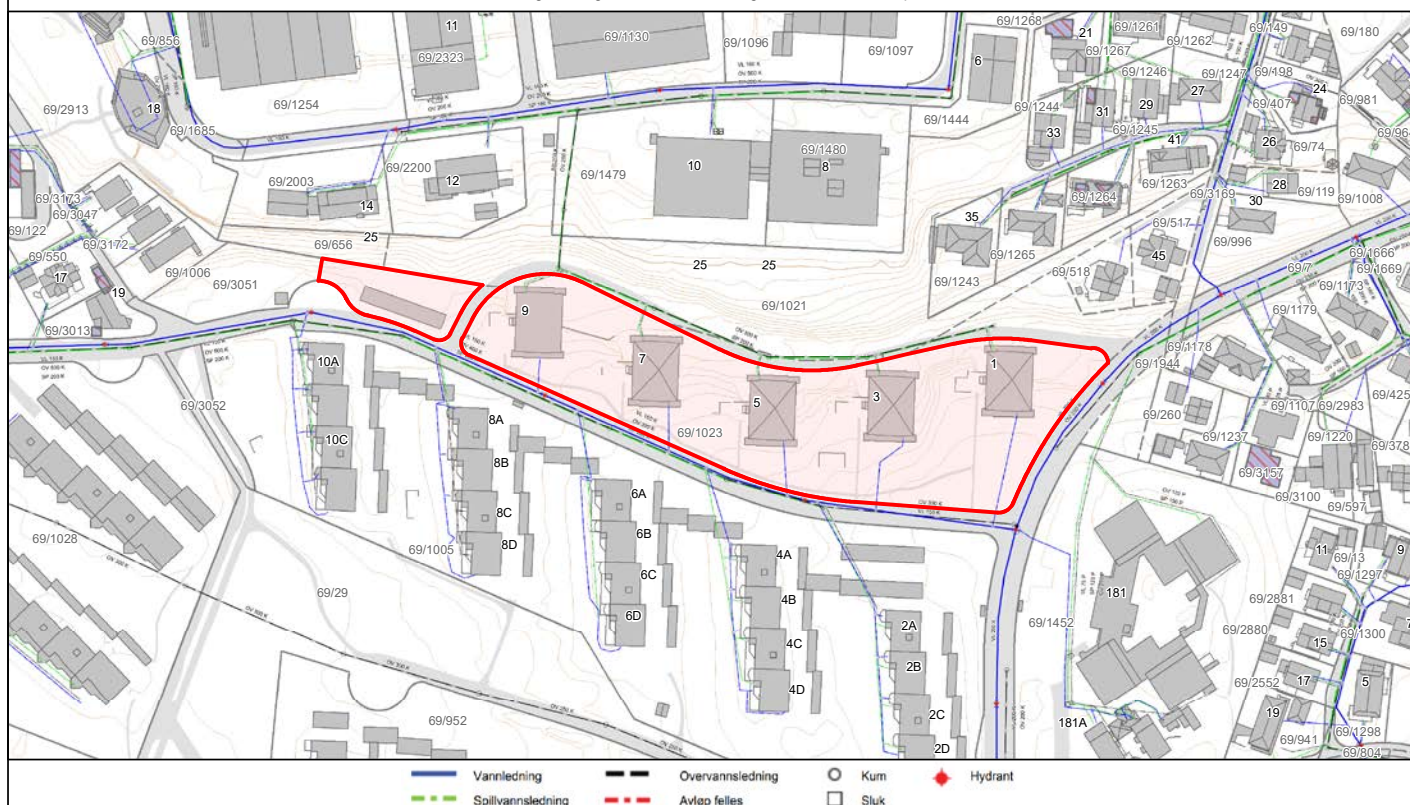
Dato: 2026-02-18

Målestokk: 1:2,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.

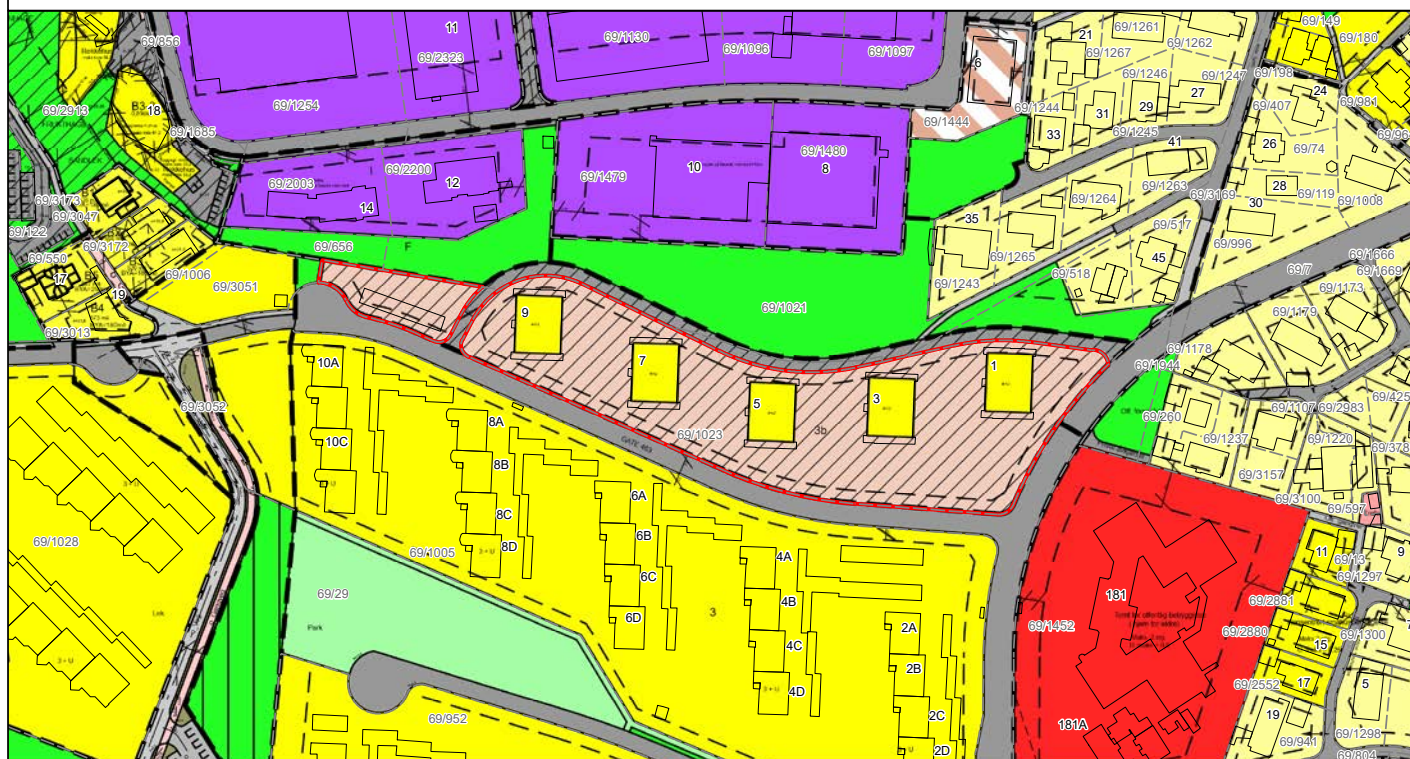


SANDNES
KOMMUNE



Ikrafttredelsesdato: 18.1.1971

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



Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6804

Saksnummer

§1

Det regulerte områdes begrensning er vist med tykk stiptet strek på reguleringsplanen. Det er oppdelt i:

- A. Bygeområder med arealer for
 1. Boligformål
 2. Forretninger
 3. Offentlig og/eller almennyttig bebyggelse.
- B. Trafikkområder
- C. Friområder:
Parker, turveger, lekeplasser.

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

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

§ 7

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

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

Utnyttelsesgrad og byggehøyde er påført planen.

Arrangement for av- og pålessing skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

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

§12

Eiendommen skal fortrinnsvis være gjerdefri.

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

Gjerde kan erstattes med kantstein, lave busker eller hekk.

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

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

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

§13

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

§14

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

§15

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

Endringer etter vedtak:

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

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.01.1969

Dato for siste endring: 11.03.2024

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

Reguleringsendring for kvartal 3B, Varatun øst

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6804-01 (arvet av 6804)

Saksnummer

§ 1

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

Det er oppdelt i:

- A. Bygeområder med arealer for
 - 1. Boligformål
 - 2. Forretninger
 - 3. Offentlig og/eller allmennyttig bebyggelse.
- B. Trafikkområder
- C. Friområder:
Parker, turveger, lekeplasser.

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

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

§ 7

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

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

Utnyttelsesgrad og byggehøyde er påført planen.

Arrangement for av- og pålessing skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

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

§ 12

Eiendommen skal fortrinnsvis være gjerdefri.

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

Gjerde kan erstattes med kantstein, lave busker eller hekk.

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

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

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

§ 13

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

§ 14

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

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

§ 15

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 18.02.26 Side 1 av 3

St le Kyllingstadvei Borettslag	V ³ r ref.: 322/68
St le Kyllingstads vei 7	Type: Borettslag
4317 SANDNES	Eiere: Odd Knutsen, Signe Knutsen
Organisasjonsnr: 946 597 155	Andelsnr: 68

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 315

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	L ³ n fasade	1 242
	Felleskostnader	6 169
Tilleggsytelser:	TV-pakke	374
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	350
Objekt:	Garasje (445 - 36)	180

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	551 692	Gjeld siste ³ rsoppg.: 551 692
Klient ajourf. l ³ n:	51 399 485	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 51 399 484

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 96887166908, Handelsbanken Sandnes

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.02.2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 18.02.2026: 10 784 196

Andel av saldo: 113 350

Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.09.2041)

L³ nenummer: 96887171383, Handelsbanken Sandnes

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.02.2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 18.02.2026: 19 063 018

Andel av saldo: 211 811

Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.09.2052)

L³ n balkonger.

L³ nenummer: 96887177969, Handelsbanken Sandnes

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.02.2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 18.02.2026: 6 800 725

Andel av saldo: 71 481

Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 30.06.2042)

L³ nenummer: 96887253657, Handelsbanken Sandnes

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.02.2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 114.6

Saldo per 18.02.2026: 14 751 546

Andel av saldo: 155 050

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.07.2054)

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Oliver Peter Blach-Barth Vetland

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 18.02.26 Side 2 av 3

St le Kyllingstadvei Borettslag	V ³ r ref.: 322/68
St le Kyllingstads vei 7	Type: Borettslag
4317 SANDNES	Eiere: Odd Knutsen, Signe Knutsen
Organisasjonsnr: 946 597 155	

4: S³rskilte opplysninger

Adresse: Tronesveien 20
Postnr/-sted: 4307 SANDNES
Telefon: Mob.: 92863409
E-post: lederstaalekyll.brl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 18.02.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	21 832	Gjeld:	551 692	Andre inntekter:	1 068
		Utgifter:	29 613		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	19 000
Andelsnr:	68	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1972
G³ rds/bruksnr: 69/1023
Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562451
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	01.01.1972	SSBnr:	H0304
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()	BRA	73		
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsl ³ p standard:	Nei	Kategori:	Brnk 73		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 18.02.26 Side 3 av 3

Støle Kyllingstadvei Borettslag	V³ r ref.: 322/68
Støle Kyllingstads vei 7	Type: Borettslag
4317 SANDNES	Eiere: Odd Knutsen, Signe Knutsen
Organisasjonsnr: 946 597 155	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Borettslaget består av 90 andeler fordelt på fem blokker.
- Beboermappe og brannslukningsapparat skal følge leilighet.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS.
- Enkelte andeler har parkeringsplass og/eller garasjeplass, mens noen andeler ikke har parkeringsrettigheter. Garasjene tilhører de andeler som har kjøpt garasjer, men plasseringen av hvor de har garasjen fordeles etter ansiennitet. Borettslaget har 2 garasjer i tillegg som leies ut etter ansiennitet. Kontakt styret for avklaring for den enkelte andel.
- Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Telenor. Kontakt selger for mer informasjon.
- Husordensregler.
- Styret jobber med et prosjekt for bytte av dører balkonger, dette har medført neopptak.
- 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.

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Rehabilitering av våtrom må utføres etter ny lov i byggesaksforskriften 2010, se § 2-2.

§ 2-2. Søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom.

våtrom er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, og krever bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Dette gjelder også for våtrom i tiltak som for øvrig behandles etter plan- og bygningsloven § 20-2.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslattes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

vilkår for å være andelseier i borettslaget

bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER - STÅLE KYLLINGSTAD VEI BRL.

1. Ro og orden:

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

2. Installasjoner:

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

3. Sjøppel:

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

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

4. Veranda:

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

5. Husdyr:

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

6. Kontaktperson:

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

7. Hoveddører og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

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

9. Parkering av kjøretøyer:

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

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

BRUDD PÅ PARKERINGSBESTEMMELSENE I BORETTSLAGET KAN I SIN YTTERSTE KONSEKVENSS MEDFØRE BORTTAUING AV KJØRETØYET FOR EIERENS REGNING.

10. Dersom det følger med garasje til leiligheten gjelder følgende regler:

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

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

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

13. Alle klager til styret skal være skriftlige og inneholde:

- Begrunnelse
- Andelen klagen er rettet mot (andels nr. og/ eller navn)
- Underskrives med egen signatur.
- Bruk gjerne Vedlegg B til å skrive klagen.

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

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

Oppdatert 09.02.2022

Til styret

Søknad om dyrehold

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

Begrunnelsen er:

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

Erklæring

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

Sted/ Dato: _____ Eiers/søkers underskrift _____

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

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

Sted/ Dato: _____ Styrets leder: _____

VEDLEGG B

Tittel: _____

Sted/ Dato: ____/____-____

Bakgrunnen for klagen:

[illegible]

Med vennlig hilsen

Navn: _____

Leilighet: _____

Ståle Kyllingstads borettslag

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Ståle Kyllingstadvei Borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 10.04.2025, kl. 18:00

Thon Hotell Sandnes

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

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

6 Valg

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

Styret

Ståle Kyllingstadvei Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

Sak er innmeldt av Olga Zetterstrøm, Ståle Kyllingstadvei 3.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

1. Borettslaget vedtar å innføre en tydeligere praksis for håndtering av klager knyttet til sterk og vedvarende røyklukt i fellesarealer.
2. Styret bes om å utrede muligheten for å skjerpe ordensreglene slik at røyking, som medfører vesentlig sjenanse for andre, kan sanksjoneres dersom lukten sprer seg til fellesarealer.
3. Styret oppfordres til å informere beboerne om deres rettigheter og muligheter for å varsle politiet ved mistanke om bruk av ulovlige rusmidler.
4. Det settes inn tiltak for å forbedre ventilasjon i oppganger og fellesarealer for å redusere plagsom lukt.
5. Styret vurderer om det kan være grunnlag for ytterligere tiltak, som økt samarbeid med politi eller andre relevante instanser, for å sikre et trygt bomiljø.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret ber derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget til vedtaket

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

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

6. Valg

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

6.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

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

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

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

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

6.3 Valg av valgkomité

Blir valgt på generalforsamlingen.

6.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

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

322 Ståle Kyllingstadvei Borettslag

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

322 Ståle Kyllingstadvei Borettslag

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

322 Ståle Kyllingstadvei Borettslag

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

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Oliver Vetland
Styreleder

Per Olof Magnus Olsson
Styremedlem

Lars Thomas Bekink
Styremedlem

Kristian Johansen
Styremedlem

Balanse 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Kartleggingsstøtte fra Enova AS.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

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

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

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

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

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

Note 6 - Disponible midler

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

Note 7 - Varige driftsmidler

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

Note 8 - Egenkapital

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

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

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

Av anleggets bokførte gjeld er kr 53 317 321,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 8 048 070,-.

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Ståle Kyllingstadvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ståle Kyllingstadvei Borettslag

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



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Ståle Kyllingstadvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7LWQX-E3XQB-16G7W-1TW2-E2BCD-5OYKE



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 21:35:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7LWQX-E3XQB-16G7W-1TW2-E2BCD-50YKE

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Ståle Kyllingstadvei Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Oliver Vetland

Styremedlem, Lars Thomas Bekink

Styremedlem, Kristian Johansen

Styremedlem, Per Olof Magnus Olsson

Varamedlem, Georg Wullum Bjørnevik

Varamedlem, Amalie Rønning Simonsen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 17 styremøter hvor i alt 87 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har hatt 9 møter angående dør og vindus prosjektet utenom styremøtene.

Styreleder har i tillegg vært med på 11 bygg møter med alle involverte aktører for dør og vindus prosjektet.

Arrangementer:

Styreleder har deltatt på Bates Generalforsamling

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Befaringer: Totalt 25

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

Drift og vedlikehold:

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

HMS-arbeid:

- Årlig kontroll av lekeplass
- Kontinuerlig forbedringsarbeid

Styrets planer fremover

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

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

Valgkomiteen har bestått av Monica Hope og Line Karin Dalva Arntzen

I år er det valg på 2 styremedlemmer og 2 varamenn

Følgende har sagt ja til og stå på gjenvalg:

Styremedlem: Magnus Olsson, blokk 1 (2år)

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

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

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

Følgende personer har 1 år igjen av perioden:

Styreleder: Oliver Vetland, blokk 3 (valgt i 2024)

Styremedlem: Kristian Johansen, blokk 5 (valgt i 2024)

Alle beboere står fritt på generalforsamlingen til komme med benkeforslag på styret og varamedlemmene.

Det er ønskelig at styret/varamedlemmer er jevnt fordelt på blokkene, men ikke et kriterie.

Styrehonorar: kr 250 000,- som styret fordeler selv

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

Vedtak:

Monica Hope ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

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

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

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

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

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

Vedtak:

Ingen av punktene i forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

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

Vedtak:

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

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

Vedtak:

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

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Monica Hope og Heidi Garvik utgjør boligselskapets valgkomité.

6.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

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

Etter dette består styret av:

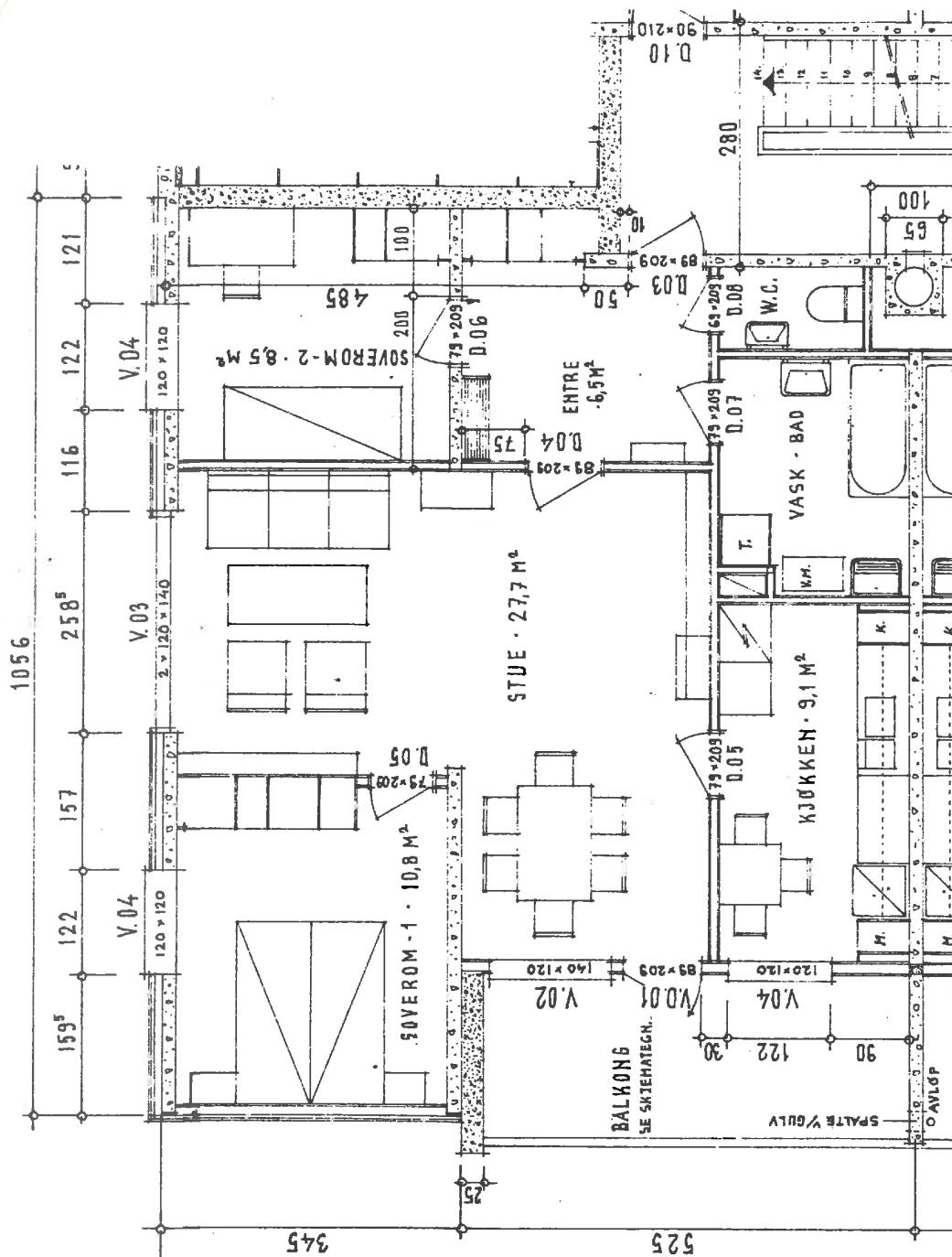
Styreleder: Oliver Vetland - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Kristian Johansen - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Magnus Olsson - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Amalie Rønning Simonsen - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Georg Wullum Bjørnevik - valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Lars Thomas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

Sandnes, 10.04.2025.

Protokoll for Ståle Kyllingstadvei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

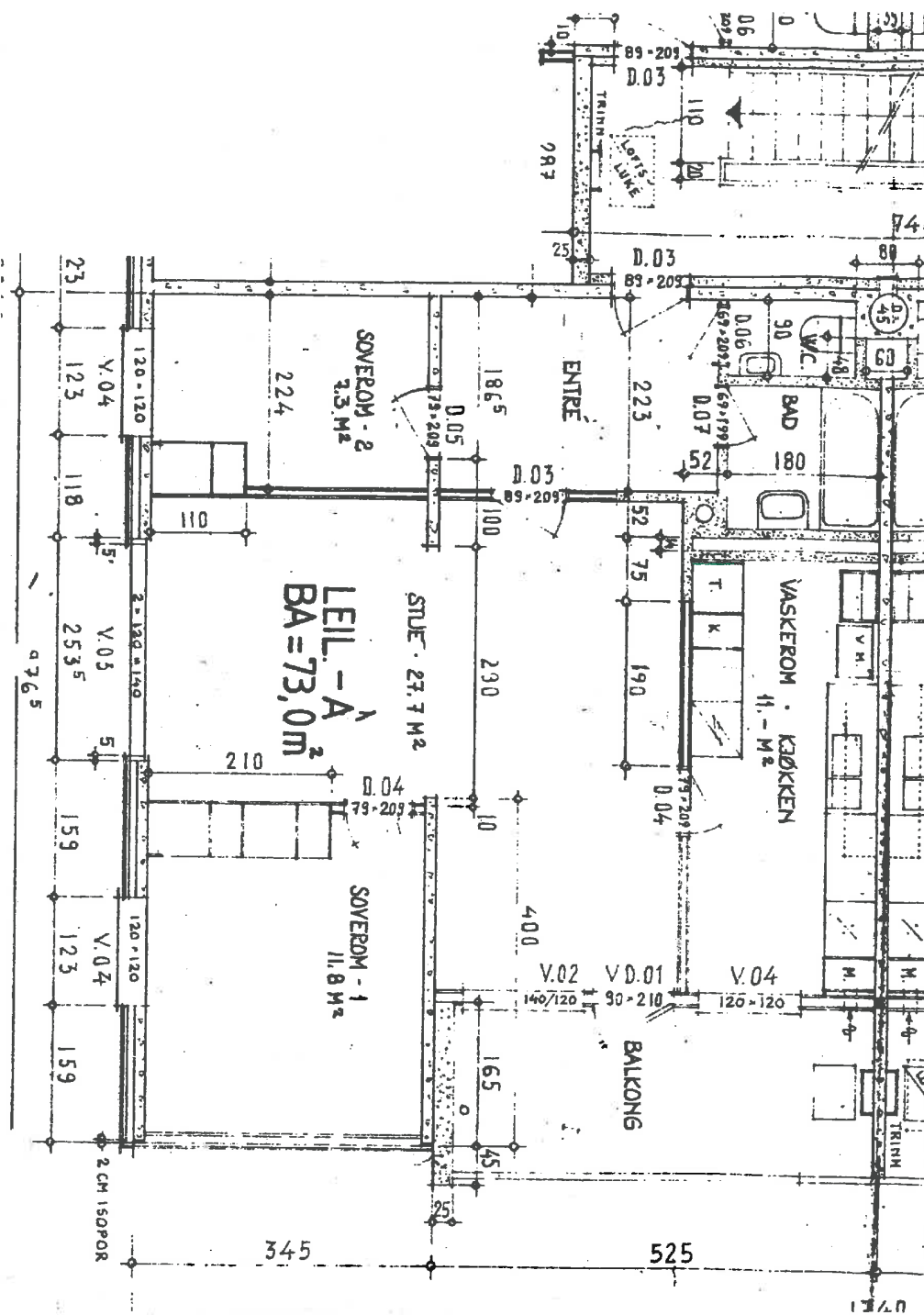


3 ROMS LEILIGHET

NR. 2

BA =

BORETTLAG NR. 22

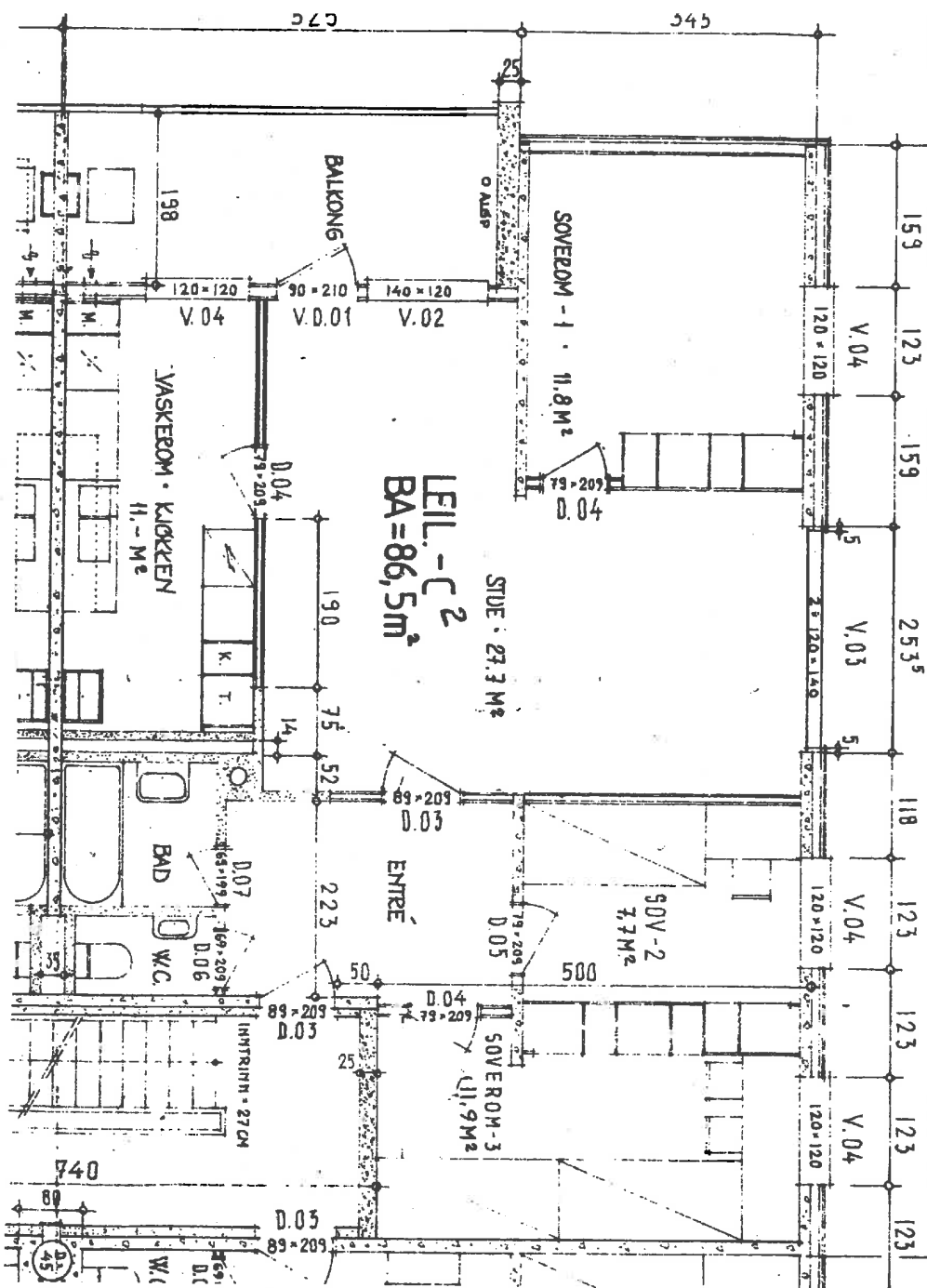


3 ROMS LEILIGHET

NR 3.

BA = 73.0 m²

BORETTSLAG NR. 22

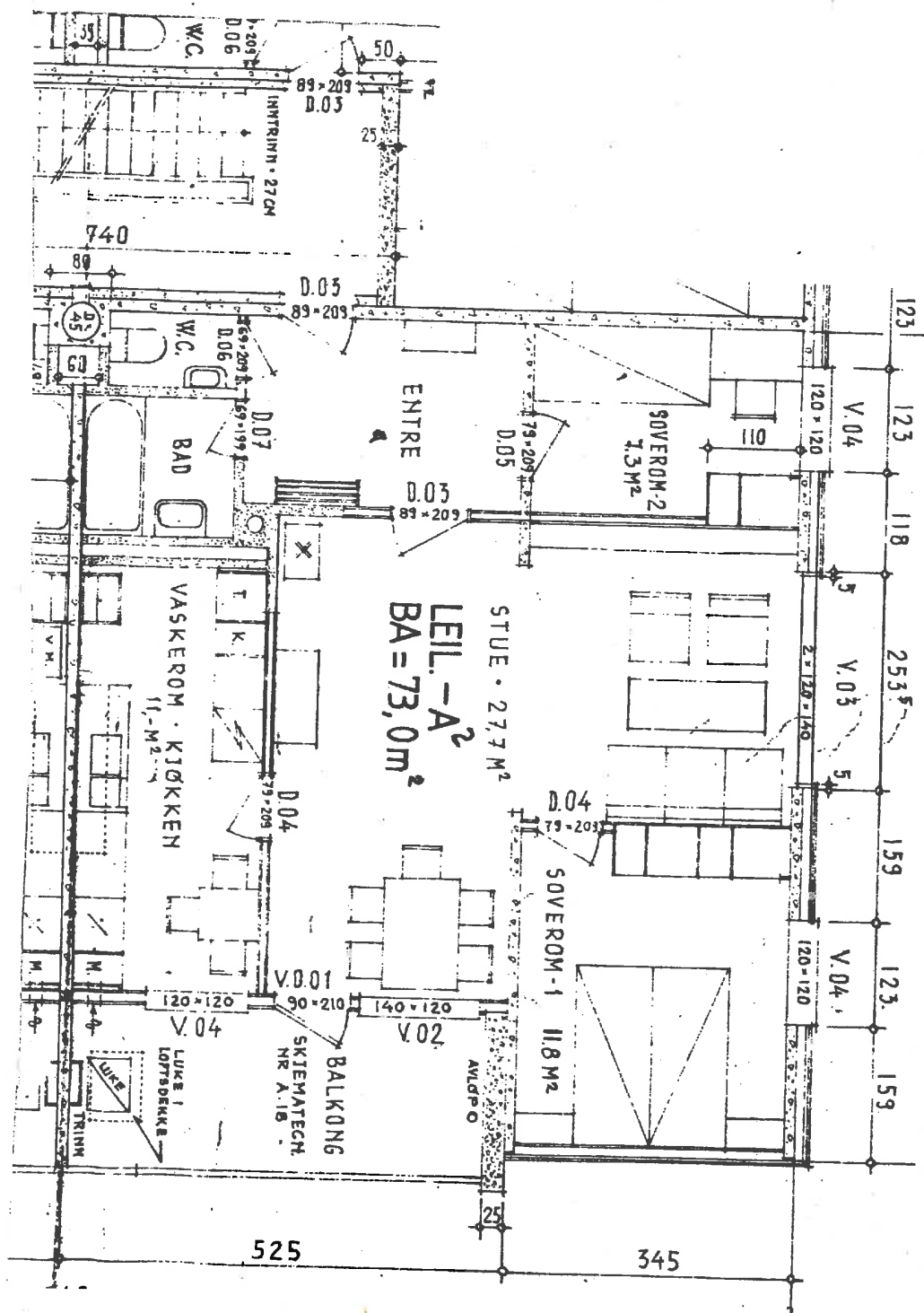


4 ROMS LEILIGHET

NR. 4

BA = 86,5 m²

BORETTILAGS NR. 22



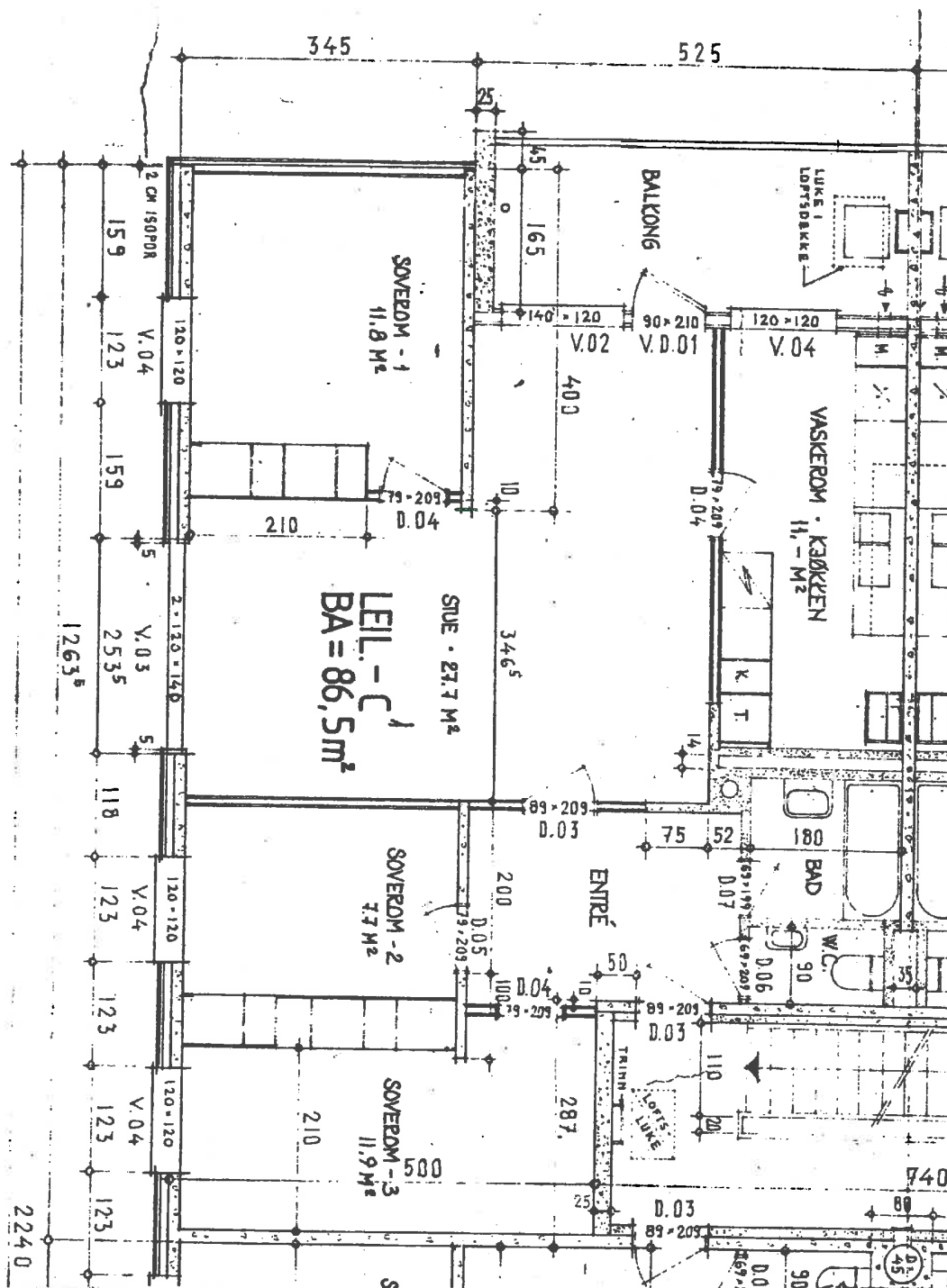
3 ROMS LEILIGHET

NR. 6.

BA = 73,0 m²

BORETTLAG NR. 22

• ALLE MÅL ER MUR-STOLPE- OG STØPEMÅL.
 • INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUET OG
 DØRER ER UTV. KARMÅL.

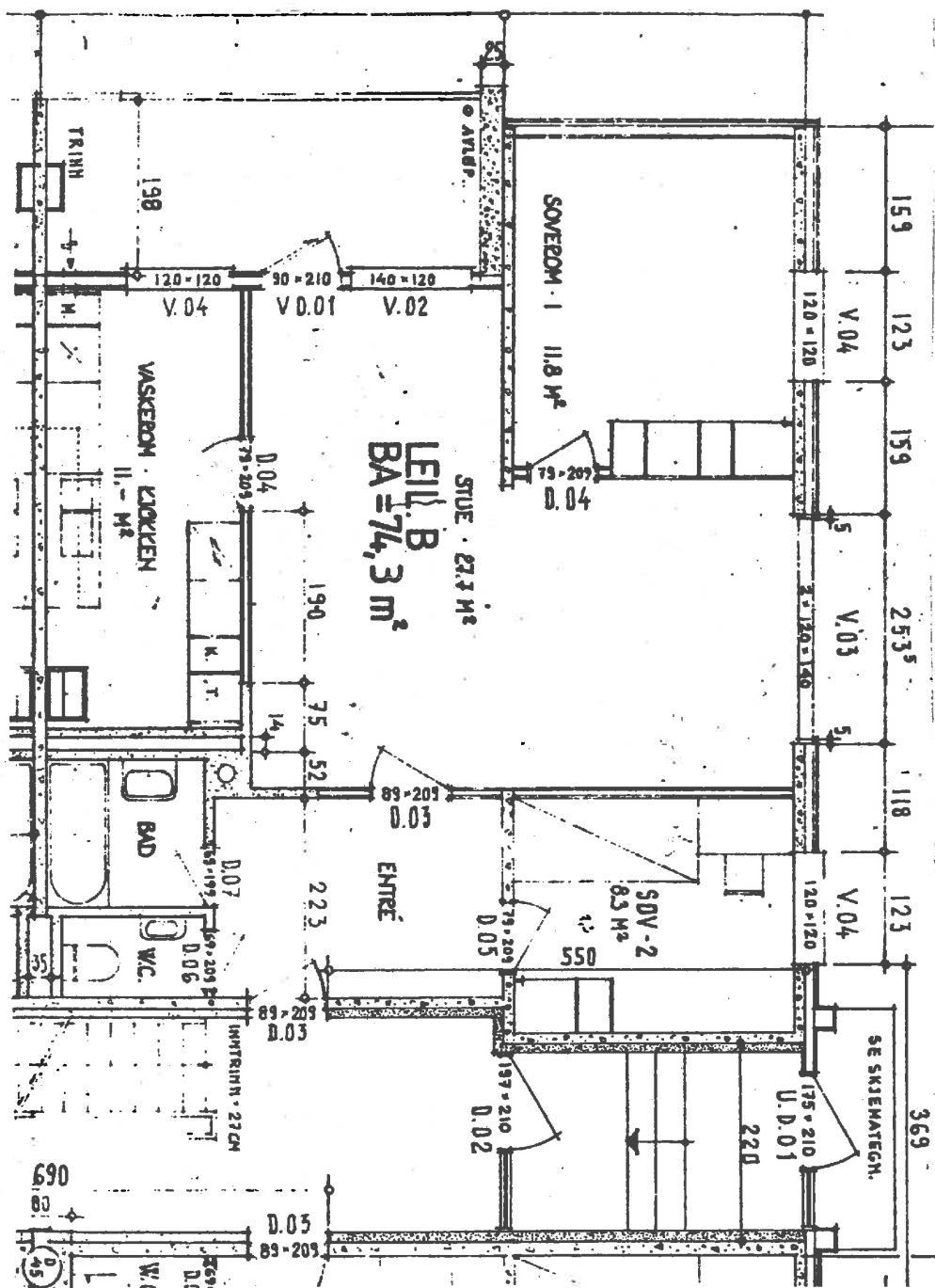


4 ROMS LEILIGHET

NR 7

BA = 86.5 m²

BORETTSLAG NR. 22

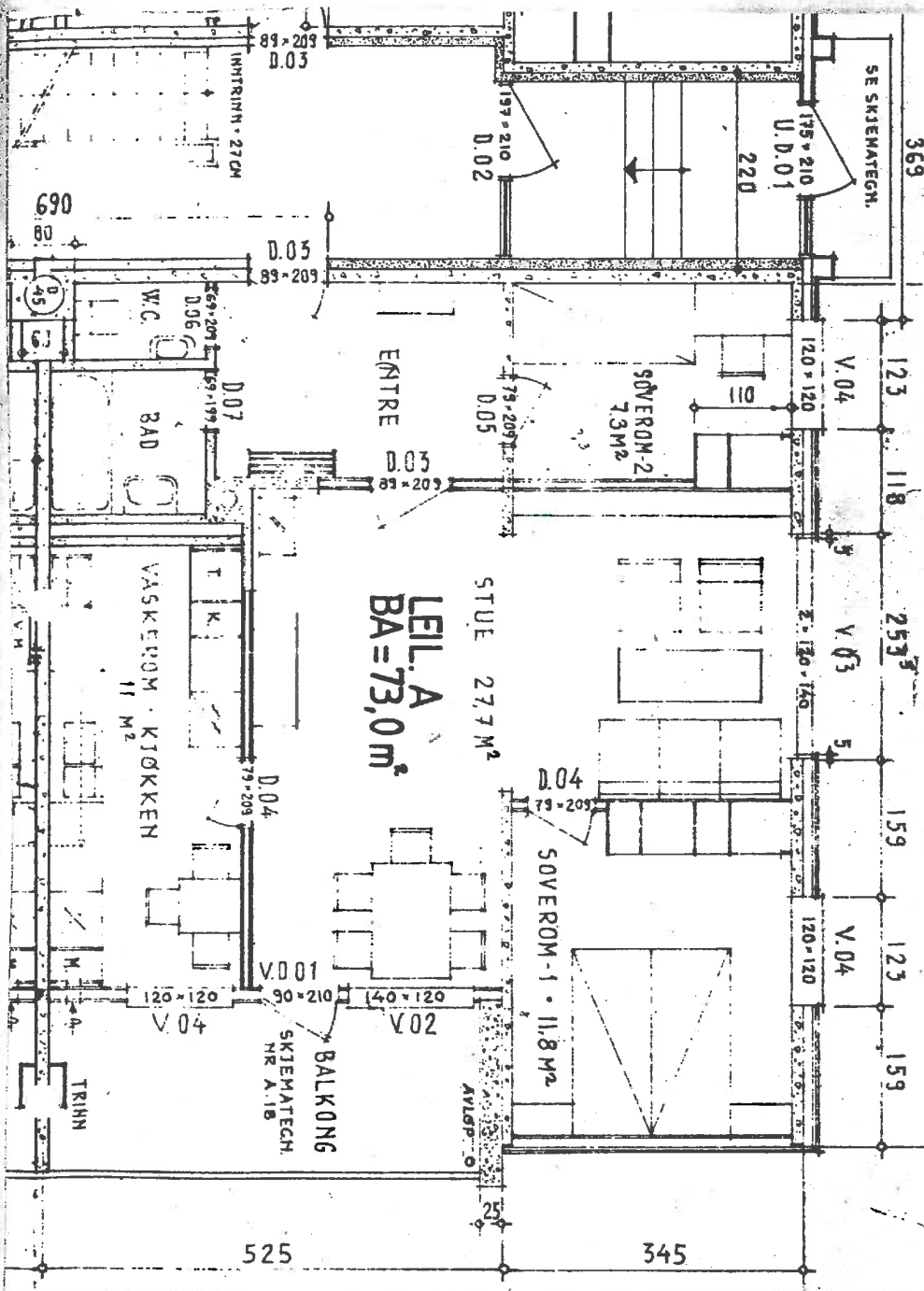


3 Roms LEILIGHET

NR. 13

BA = 74,3 m²

BORETTSLAG NR. 22

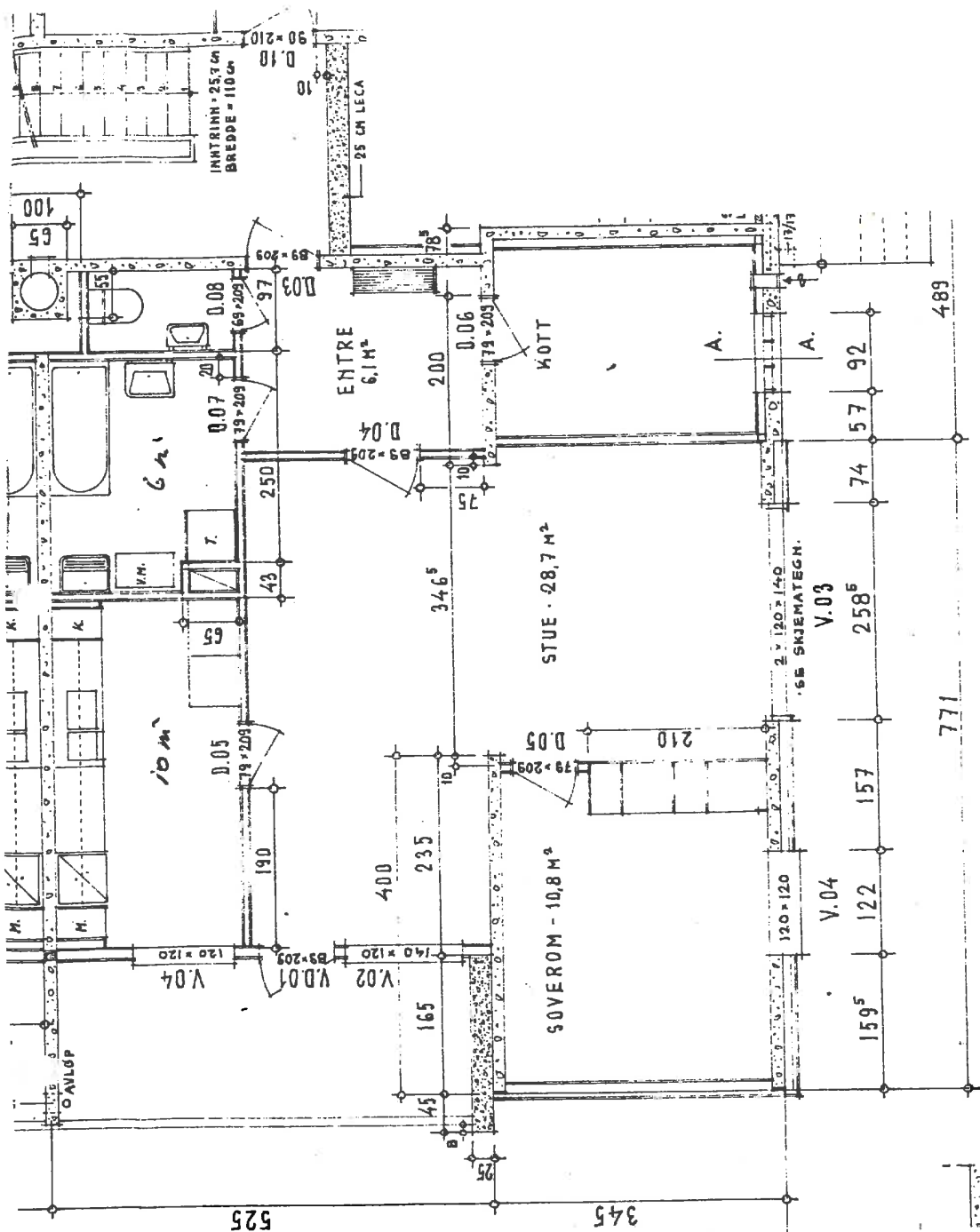


3 ROMS LEILIGHET

NR. 17

BA. 73 m²

BORETTSLAG NR 22

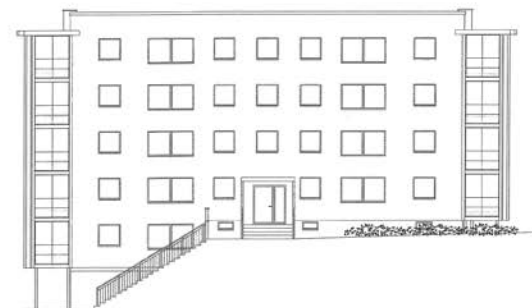
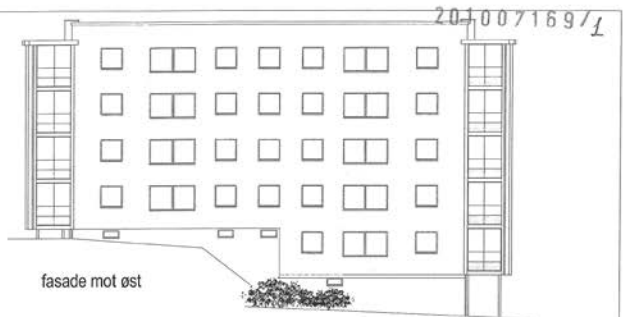
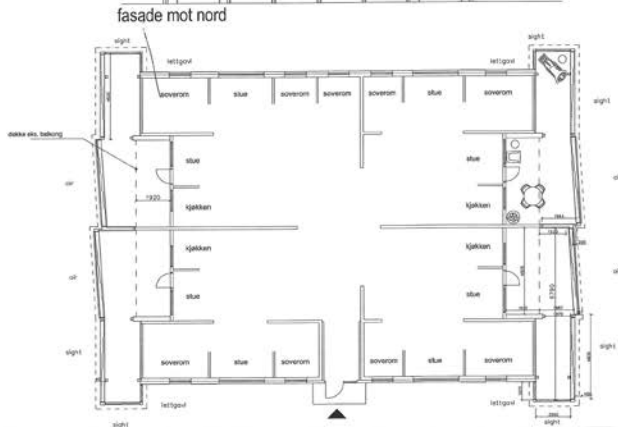
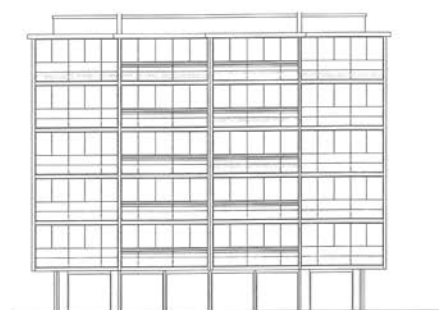
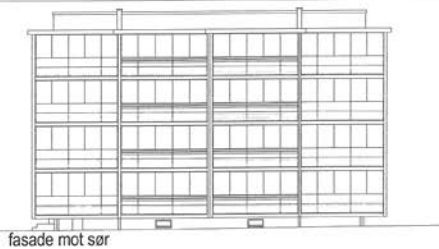


2 ROMS LEILIGHET

NR. 37

BA =

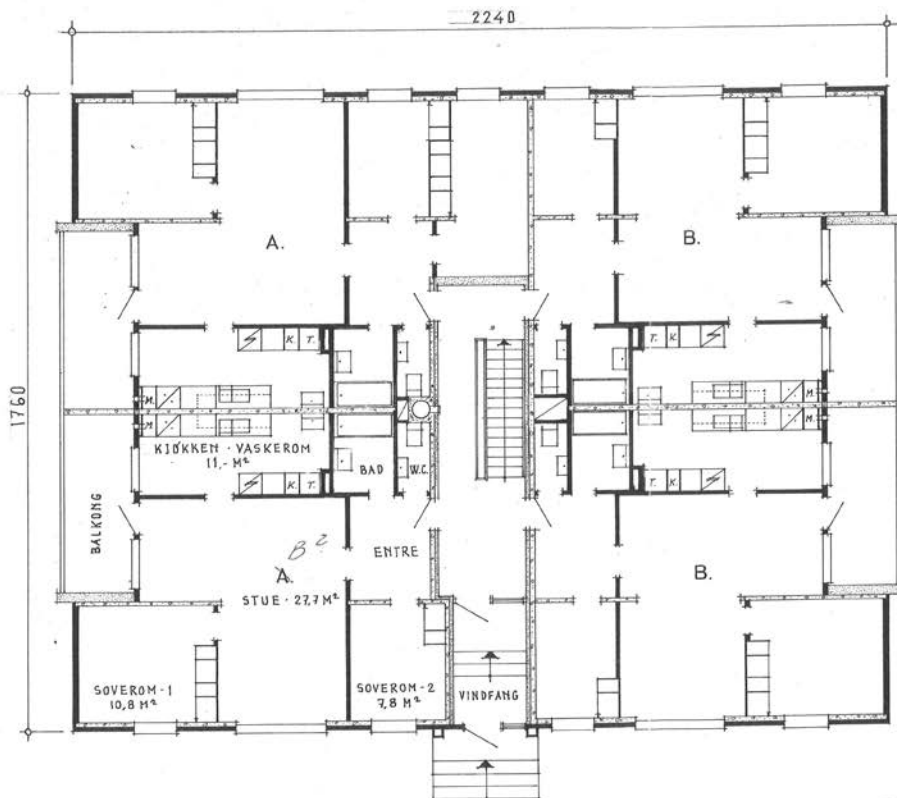
BORETTSLAG NR. 22



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak 739/2011



RAMMETILLATELSE			
Dette tillatelse gjelder for bygningssjefen i Sandnes kommune			
Dette tillatelse gjelder for bygningssjefen i Sandnes kommune			
Dette tillatelse gjelder for bygningssjefen i Sandnes kommune			
Dette tillatelse gjelder for bygningssjefen i Sandnes kommune			
Dette tillatelse gjelder for bygningssjefen i Sandnes kommune			
Dette tillatelse gjelder for bygningssjefen i Sandnes kommune			
Dette tillatelse gjelder for bygningssjefen i Sandnes kommune			
Dette tillatelse gjelder for bygningssjefen i Sandnes kommune			
Dette tillatelse gjelder for bygningssjefen i Sandnes kommune			



Godkjent med revisor og byg-
vesenhet, dat. 30.11.77
"Det er ikke erklært dimensjonert
for de godkjente tegninger viser."

BYGGEREGULERINGEN
I SANDNES
Kart: 3/4 H
ANN: 69/

· BLOKK-A·B·C·D·E ·

SANDNES B.B.L.
VARATUN 3 b.

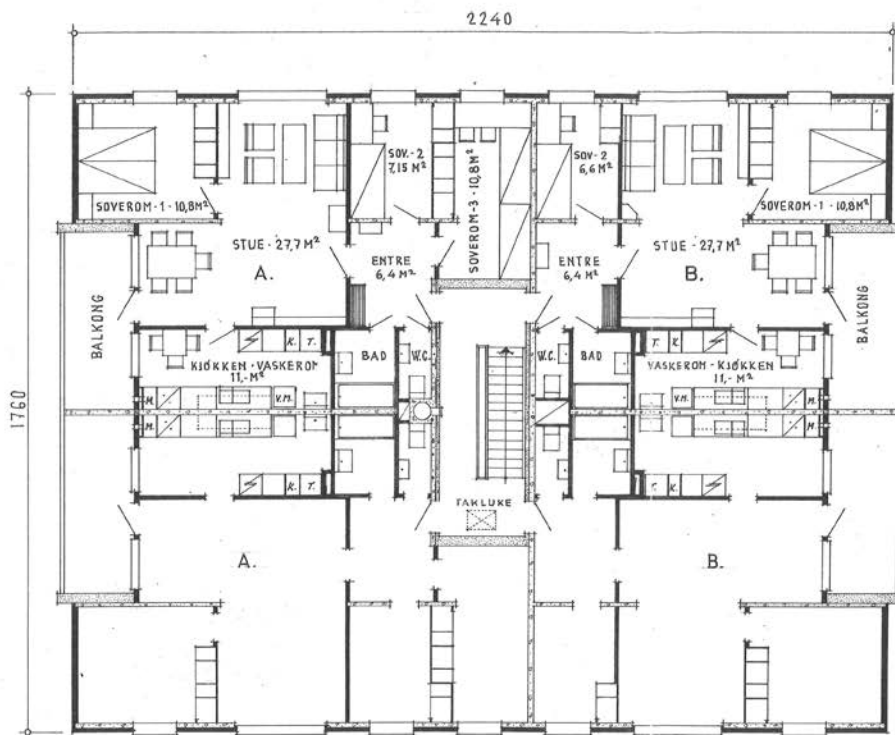
1. ETASJE

1:100

29-3-71

K. AA.

Ø.7103-05



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

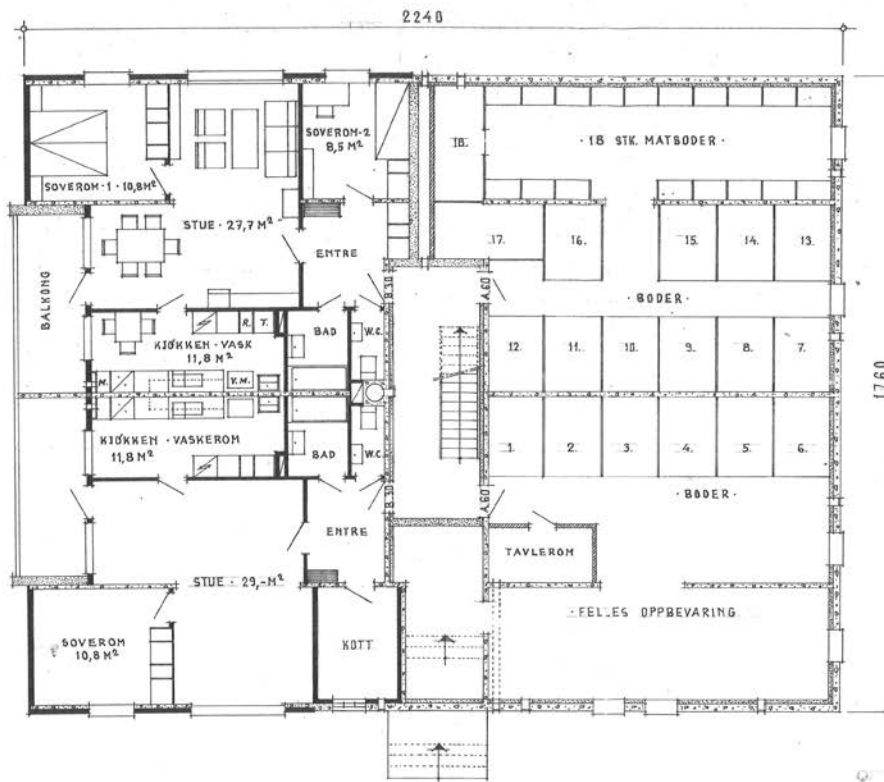
Prosjekt	med	utviklet av	Byg
Prosjekt	av	36/171	
* må ikke kopieres eller brukes			
* de enkelte tegningene viser			

BYGNINGSSEJEFEN
I SANDNES
Innsett 3/4-71
Arkiv 69/

BLOKK-A·B·C·D·E·

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

1:100
29-3-71
K.A.A. Ø.7103-06



Godkjent med
 avstempelt ark. 30.1.71
 avstempelt ark. 30.1.71
 avstempelt ark. 30.1.71
 avstempelt ark. 30.1.71

BYGNINGSBYRØREREN
 I SANDNES
 Mottatt 3/4-11
 K. Nr. 69/

·BLOKK-B·C·E·

SANDNES B.B.L.
 VARATUN 3b.

U. ETASJE
 / KJELLER.

1:100
 29-3-71
 K.M. Ø.7103-04



Ståle Kyllingstadvei
Gnr/Bnr: 69/1023
Fasade syd med skyveglassene i lukket stilling



20100717A/1





Sak: 741/2011

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune



Ståle Kyllingstadvei

Gnr/Bnr: 69/1023

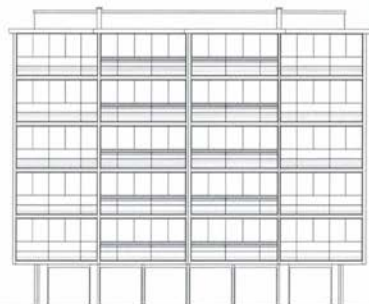
Fasade nord med skyveglassene i delvis åpen stilling



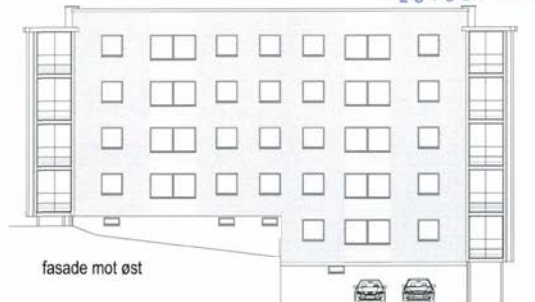
201007176/1



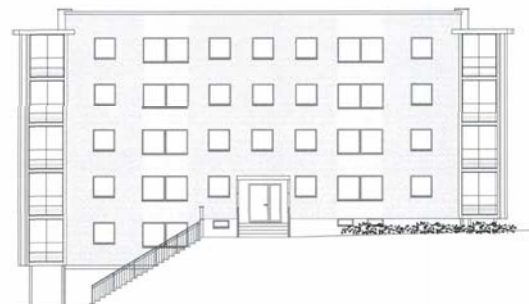
fasade mot sør



fasade mot nord



fasade mot øst



fasade mot vest

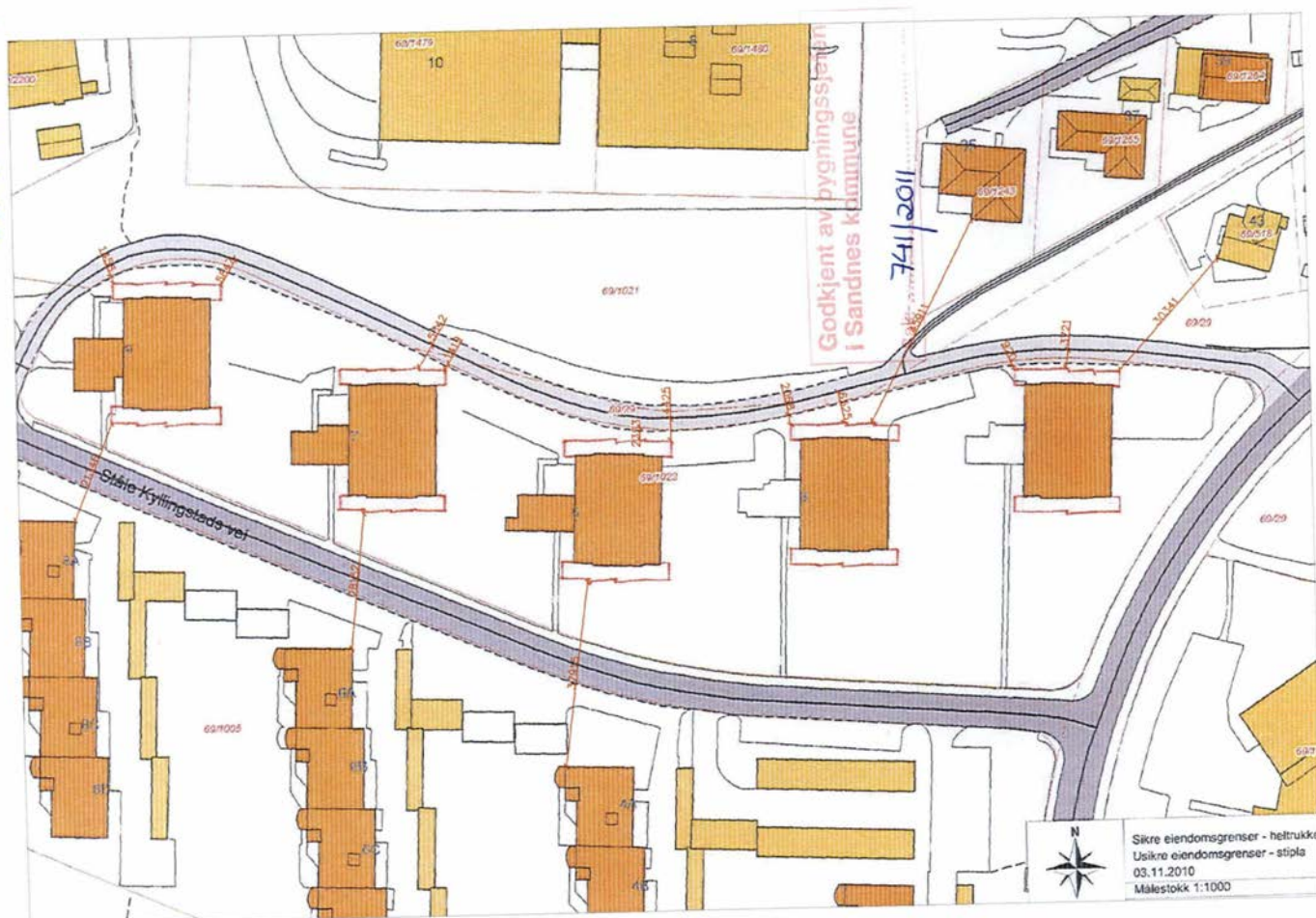
201007174/1

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
SakC 741/2011



RAMMETILLATELSE		Dette tillatelse er utstedt i henhold til Byggesaksloven og forskrifter om plan- og byggesaker (Byggesaksloven 1)	
Prosjekt	741/2011	Dato	2011/05
Ansøker	Byggesaksloven 1	Ansøker	Byggesaksloven 1
Byggesaksloven 1		Byggesaksloven 1	
Byggesaksloven 1		Byggesaksloven 1	

201007174/1



Nabolagsprofil

Ståle Kyllingstads vei 7 - Nabolaget Varatun - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ståle Kyllingstadvei Linje 2, X40	2 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	5 min 2.2 km
Stavanger Sola	14 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 12.8 km

Skoler

Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	20 min 1.6 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	14 min 1.2 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	18 min 1.5 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Tryggheim Forus vgs	23 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

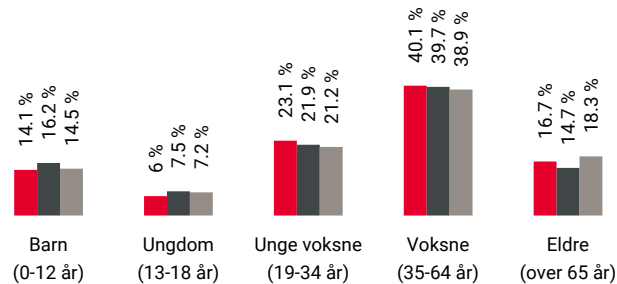
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Varatun bhg. - Varatunhagen (0-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km
Varatun barnehage (0-6 år) 108 barn	7 min 0.6 km
Håholen barnehage (0-5 år) 52 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Varatun	6 min
Kiwi Lura	9 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 85/100



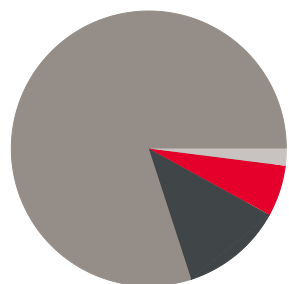
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Varatun	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Flørliveien balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 InterPadel Sandnes	9 min	🚶
🚴 SATS Trim Towers	13 min	🚶

Boligmasse



6% enebolig
12% rekkehus
80% blokk
2% annet

«Stille og fredelig. Perfekt for barnefamilier og andre som ikke trives med støy og uro. Meget sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kvadrat

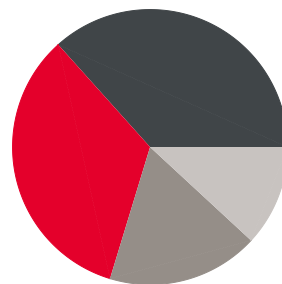
22 min 🚶



Vitusapotek Lura

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



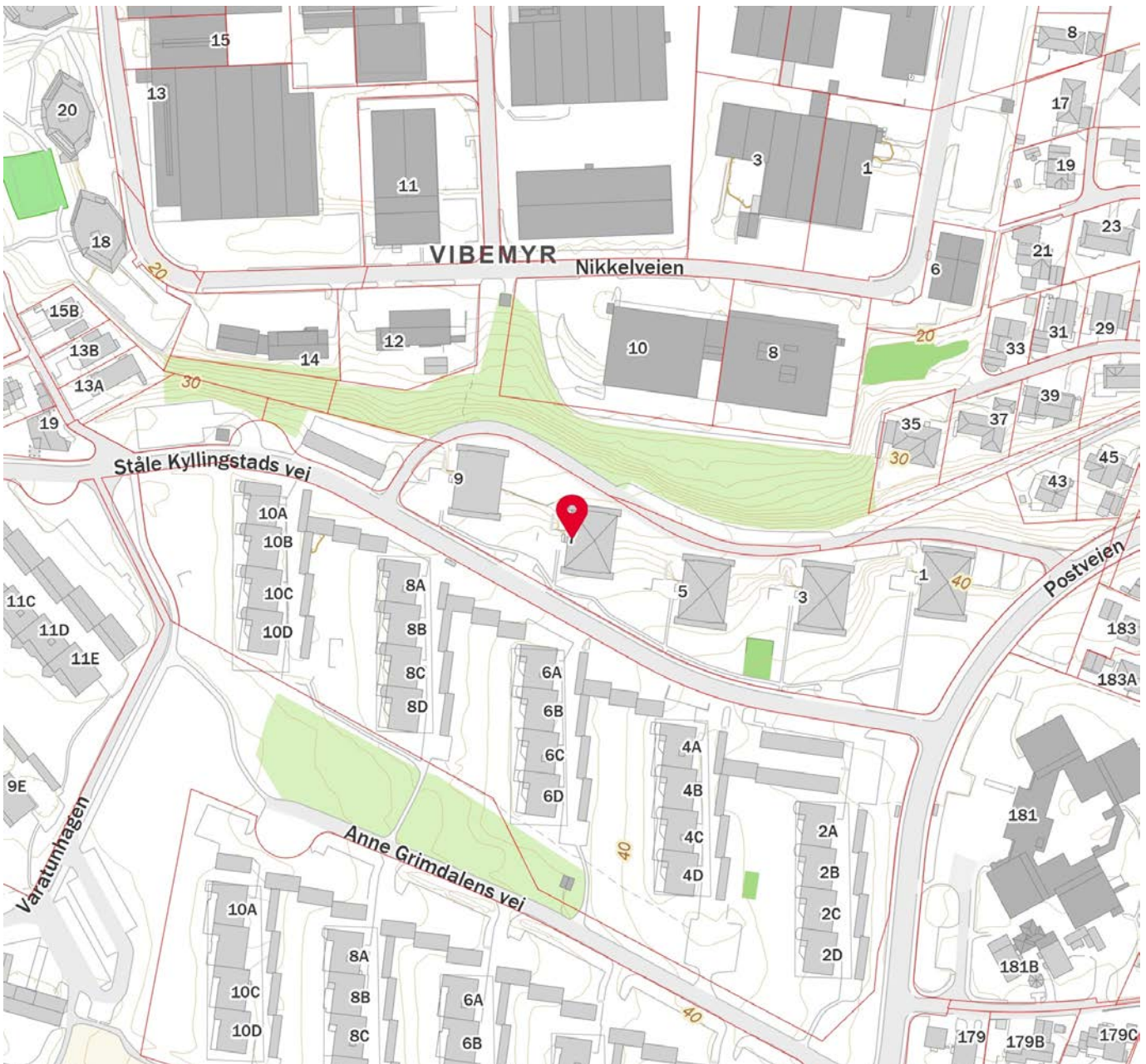
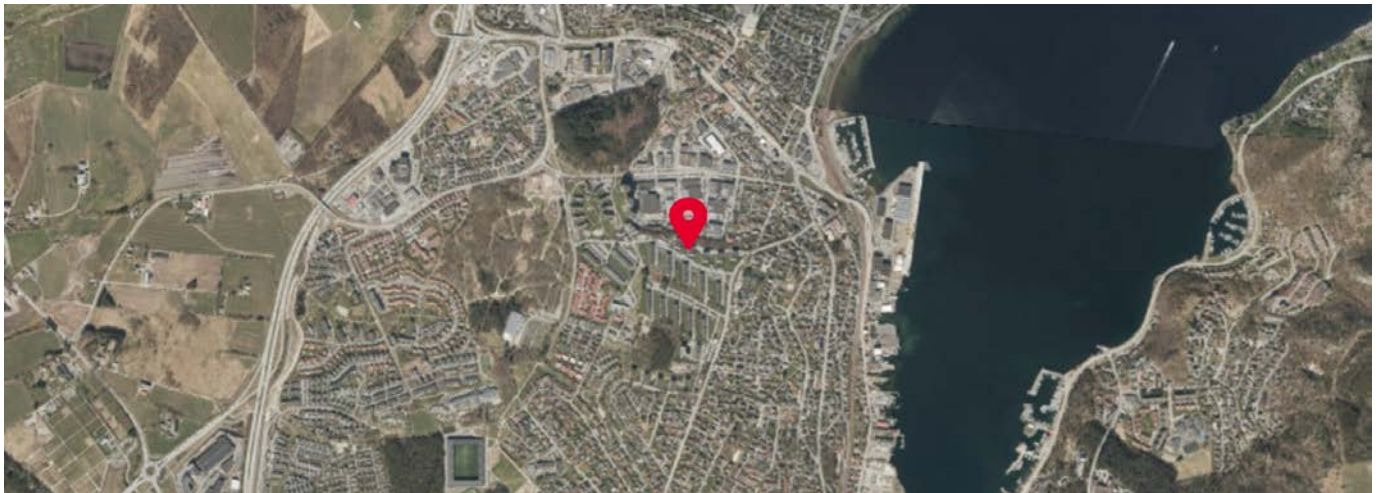
0%

54%

Varatun
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ståle Kyllingstads vei 7
4317 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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