

# Auglendsveien 20C

Nabolaget Ullandhaugskråningen - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                   |        |   |
|-----------------------------------|--------|---|
| Ullandhaugveien                   | 2 min  | 🚶 |
| Linje 4, X39, FB40, X60, N85, 101 | 0.2 km |   |
| Stavanger stasjon                 | 6 min  | 🚆 |
| Linje F5, L5                      | 2.3 km |   |
| Stavanger Sola                    | 14 min | 🚆 |

## Skoler

|                                |        |   |
|--------------------------------|--------|---|
| Tjensvoll skole (1-7 kl.)      | 10 min | 🚶 |
| 376 elever, 20 klasser         | 0.8 km |   |
| Auglend skole (1-10 kl.)       | 15 min | 🚶 |
| 487 elever, 31 klasser         | 1.2 km |   |
| Lassa skole (1-7 kl.)          | 19 min | 🚶 |
| 330 elever, 16 klasser         | 1.7 km |   |
| Ullandhaug skole (8-10 kl.)    | 9 min  | 🚶 |
| 315 elever, 22 klasser         | 0.8 km |   |
| Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)  | 13 min | 🚶 |
| 180 elever, 8 klasser          | 1.2 km |   |
| Wang Toppidrett Stavanger      | 13 min | 🚶 |
| 175 elever, 6 klasser          | 1.2 km |   |
| St. Svithun videregående skole | 17 min | 🚶 |
| 616 elever, 22 klasser         | 1.5 km |   |

## Ladepunkt for el-bil

|                          |        |   |
|--------------------------|--------|---|
| Recharge Esso Bekkefaret | 10 min | 🚶 |
| Bekkefaret Kirke         | 12 min | 🚶 |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

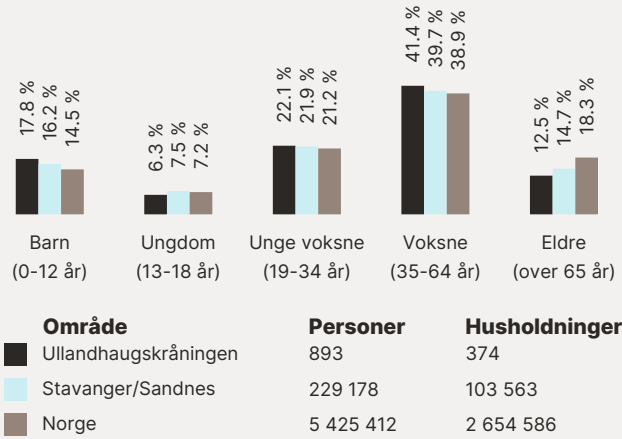


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100



Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                       |        |   |
|---------------------------------------|--------|---|
| Tommeliten barnehage (1-5 år)         | 8 min  | 🚶 |
| 72 barn                               | 0.6 km |   |
| Solborg barnehage (1-5 år)            | 11 min | 🚶 |
| 20 barn                               | 0.9 km |   |
| Hakkebakkeskogen private bhg. Tjen... | 12 min | 🚶 |
| 17 barn                               | 1 km   |   |

## Dagligvare

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| Joker Brustadbua          | 2 min  | 🚶 |
| Søndagsåpent              | 0.2 km |   |
| Økologiske Dagligvarer As | 8 min  | 🚶 |



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100



Vedlikehold hager  
Godt velholdt 87/100



Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100

## Sport

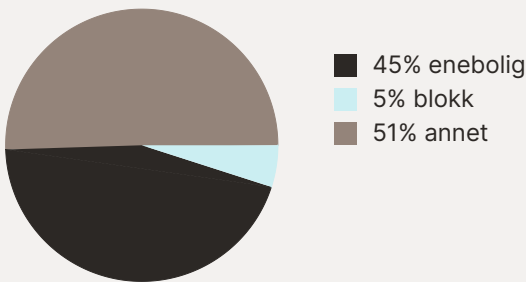
Gamlingen/Stavanger Svømmest... 3 min  
Svømming 0.3 km

Sif idrettspark 4 min  
Ballspill, fotball 0.4 km

MOVA Tjensvoll 15 min

Jazzercise Stavanger 19 min

## Boligmasse



«Barndomshjemmet med alle de gode minnene, ingen vonde stunder i dette området!»

Sitat fra en lokalkjent

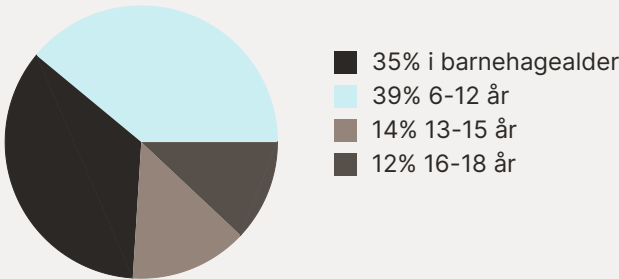


## Varer/Tjenester

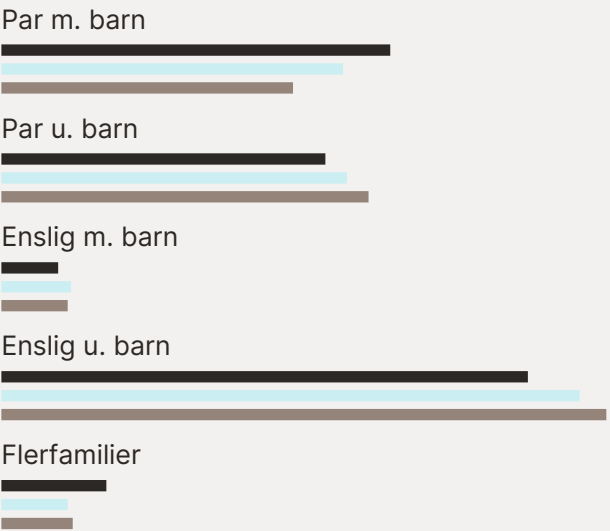
Kilden Kjøpesenter 21 min

Apotek 1 Kilden 21 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

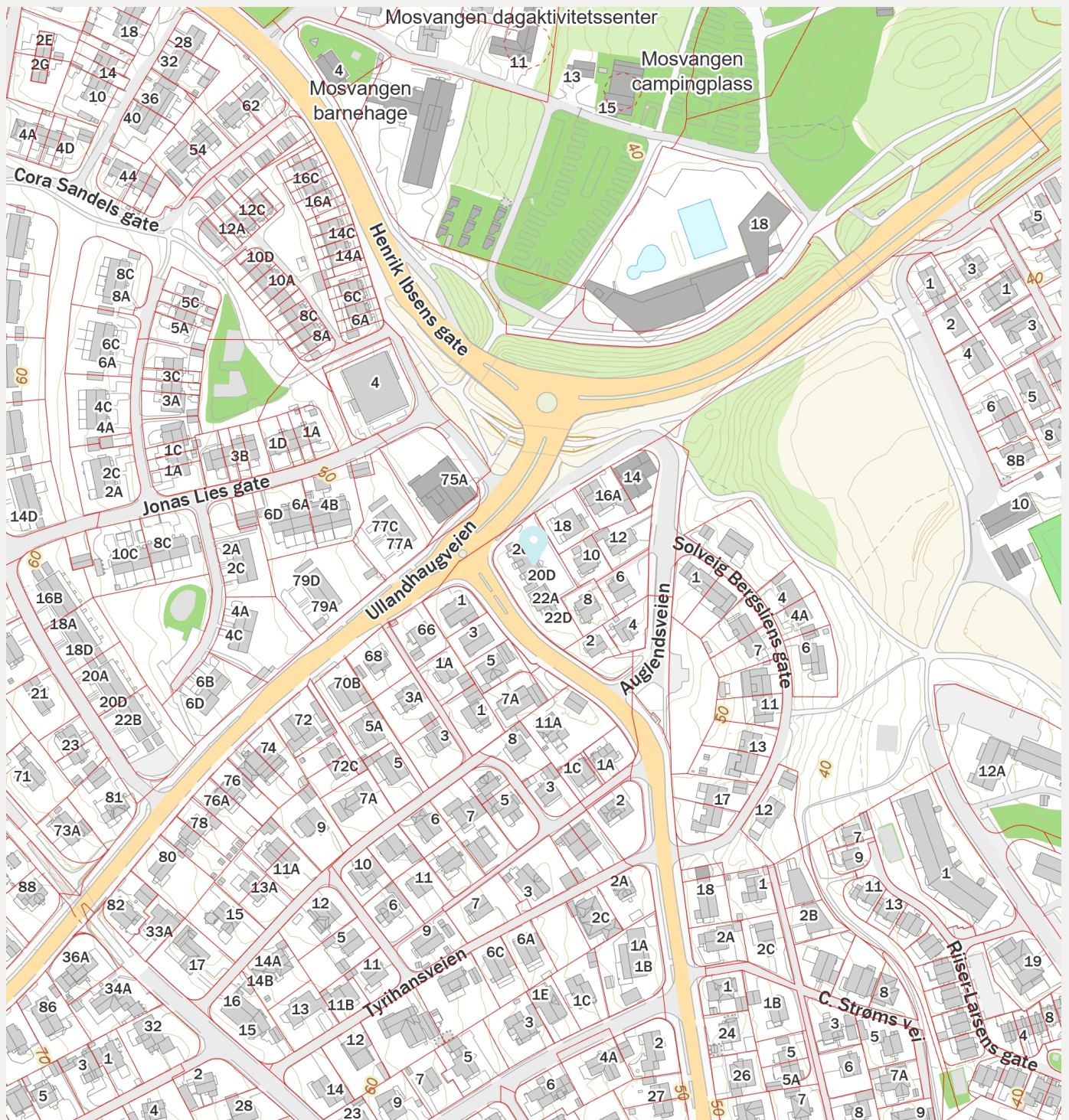


0% 43%

Ullandhaugskråningen  
Stavanger/Sandnes  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utført: 21.08.25 Side 1 av 2

|                              |             |                           |
|------------------------------|-------------|---------------------------|
| Ullandhaughagen Boligsameie  | Vår ref.:   | 2180/4                    |
| Auglendsveien 20 C           | Type:       | Eierseksjonssameie        |
| 4019 STAVANGER               | Eiere:      | Daniel Angesom Gebreyesus |
| Organisasjonsnr: 988 385 832 | Seksjonsnr: | 4                         |

## 1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 108

Felleskostnader: Felleskostnader

2 108

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

|                            |   |                           |
|----------------------------|---|---------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: 0   |
| Klient ajourf. lån:        |   | Klient gj. s. årsoppg.: 0 |

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Oleksandr Ryndyk  
Adresse: Auglendsveien 22 D  
Postnr/-sted: 4019 STAVANGER  
Telefon: Mob.: 92560504  
E-post: oryndyk@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 21.08.2025

|                   |   |              |   |
|-------------------|---|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:  | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:            | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:            | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

|               |        |           |   |                  |    |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|----|
|               |        | Gjeld:    | 0 | Andre inntekter: | 59 |
| Annen formue: | 15 401 | Utgifter: | 0 |                  |    |

## 7: Pålydende

|               |  |                       |
|---------------|--|-----------------------|
| Pålydende:    |  | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: 4 |  | Partialobligasjonsnr: |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 57/1890 - seksjon:4  
Bygningstype: Seksmannsbolig

## 9: Forsikring

|              |                         |           |             |
|--------------|-------------------------|-----------|-------------|
| Forsikret i: | Protector Forsikring AS | Polisenr: | 3227688-2.- |
|--------------|-------------------------|-----------|-------------|

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |          |                     |            |
|-------------------|----------|---------------------|------------|
| Etasje:           |          | Første innflytting: | 01.01.2024 |
| Heis:             | Nei      | Oppvarmingstype:    | Strøm      |
| Parkeringsstype:  | Ingen () | BRA                 | 56         |
| Systemlås:        | Nei      | Antall rom:         | 0          |
| Husdyrhold:       |          | Oppr. antall rom:   |            |
| Livsløp standard: | Nei      | Kategori:           | Brøk 56    |
| Fasiliteter:      |          |                     |            |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 21.08.25 Side 2 av 2

Ullandhaughagen Boligsameie

**Vår ref.:** 2180/4

Auglendsveien 20 C

**Type:** Eierseksjonssameie

4019 STAVANGER

**Eiere:** Daniel Angesom Gebreyesus

**Organisasjonsnr:** 988 385 832

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 10 seksjoner
- Forsikring av boligmassen via Protector forsikring - polisenr 3227688-2.2
- Kommunale avgifter blir fakturert direkte til hver seksjon
- 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.

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Auglendsveien 20C  
4019 STAVANGER  
Gnr./Bnr.: 57/1890  
Seksjonsnr. : 4  
Stavanger kommune

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 58 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 58 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 30.07.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

## i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| Befaringsdato                   | 30.07.2025                |
| Referansenummer                 | 15073978                  |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 204-25-0069               |
| Hjemmelshaver/selger            | Daniel Angesom Gebreyesus |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Yngve Paulsen             |
| Tilstede på befaringen          | Daniel Angesom Gebreyesus |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                       |
| Utetemperatur                   | 20 °C                     |
| Rapportdato                     | 10.08.2025 21:03          |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Type objekt      | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Auglendsveien 20C |
| Postnummer/sted  | 4019 STAVANGER    |
| Kommune          | 1103 - Stavanger  |
| Gnr./Bnr.:       | 57/1890           |
| Seksjonsnr.      | 4                 |
| Tomt             | Eiet tomt: 0 m²   |

## Bygninger på eiendommen

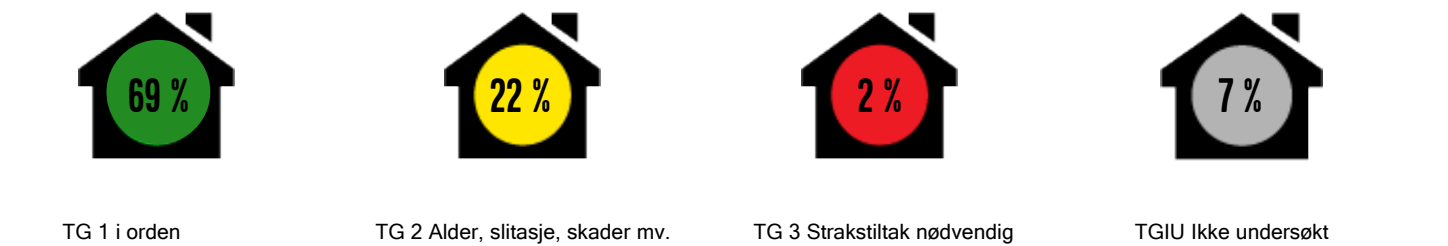
| Bygningstype      | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|-------------------|--------|---------|-----------|
| Selveierleilighet | 2005   |         |           |

## Byggemåte

**Leilighet**  
Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger. Egen inngang. Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter ved inngang. Leiligheten disponerer 1 bod i fellesanlegg.

**Boligbygg oppført i 2005**  
Leilighet beliggende i byggets 1 etasje. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Naturlig ventilasjon. Utgang fra stue/kjøkken til platting.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



| Element                                                                            | Status                                                                              | Kontrollpunkt                                                            | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom                                                                             |    | Ventilasjon                                                              | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Slukets tilkomstmulighet for rengjøring                                  | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Overflater vegger                                                        | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Fallforhold (gulv)                                                       | 8    |                           |
| Øvrige rom                                                                         |    | Overflater gulv                                                          | 9    |                           |
|                                                                                    |    | Innerdører                                                               | 9    |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |    | Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 10   |                           |
| Elektrisk anlegg                                                                   |  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget                           | 10   |                           |
| Dører og vinduer                                                                   |  | Dører                                                                    | 11   |                           |
| Terrasser / platting på terreng                                                    |  | Platting på terreng                                                      | 11   | Kr 10 000 - 30 000        |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)        |                                                 |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Selveierleilighet       | Internt bruksareal (BRA - i)                    | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| 1 etasje                | 52                                              | 6                             |                              | 58         | 7                               |
|                         | Entré, gang, bod, bad, kjøkken, stue, 2 soverom | Bod                           |                              |            | Platting                        |
| SUM                     | 52                                              | 6                             |                              | 58         | 7                               |
| Total bruksareal: 58 m² |                                                 |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 49 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

# Rapport

## Våtrom

Bad fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Vegghengt møblelement ved speil.  
Gulvstående baderomsmøbel med dør.  
Dusjkabinett med dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.  
1 suk

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

|                                                                                         |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Fukt i tilliggende konstruksjoner         | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 60,5 %, temperatur 24,3 grader C og duggpunkt 16,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.   |
|  TG 2 | Ventilasjon                               | Tilluftsspalte er ikke tilstrekkelig. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                         | Slukets tilkomstmulighet for rengjøring   | Sluk er ikke tilgjengelig for rengjøring. Fare for at sluk går tett. Tilkomst bør etableres.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                         | Overflater vegger                         | Det er riss/sprekker i veggfliser ved toalett. Det er observert hull i veggfliser etter tidligere oppheng bak dusjkabinett. Fare for fuktinntregning i konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.                                                                                                       |
|                                                                                         | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.<br><br>Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornying av slukmansjett og klemring bør påregnes. |
|                                                                                         | Fallforhold (gulv)                        | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.                                                                                                                                                                                                      |

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra ukjent årstall med profilerte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn og platetopp.  
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.  
Frittstående kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

|                                                                                  |            |                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Innredning | Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater.<br>Oppvaskmaskin trenger justering. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, laminat og gulvbelegg.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Tapetserte vegger i entré.  
Glatte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

|                                                                                    |      |                 |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Overflater gulv | Gulvoverflater på soverom bærer preg av slitasje. Kun av estetiske karakter. Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvflater på soverom. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|                                                                                    |      | Innerdører      | Dørbladet til enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.            |

## Etasjeskiller - 1 etasje

Etasjeskille av betong.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og gang

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.  
Vanninntaksrør i kobber.  
Hovedstoppekran er plassert i bod  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er plassert i bod  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på i bod  
Varmtvannsbereder på 120 L (fra 2005) plassert i bod.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.  
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

### TG 2

Varmtvannsbereder  
(Sjekkpunkter utover det  
som er inkludert i andre  
rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

## Radon

### TGIU

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: nei

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert bod

### TG 2

Forenklet vurdering av det  
elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning, samt noen utfyllende felter med fasadeplater.

|                                                                                  |      |                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Konstruksjon - Fasader ink. kledning |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår og 2019).

Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

|                                                                                  |      |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Vinduer |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                  |      |       |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Dører | Ytterdører og balkongdør bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue/kjøkken til platting på ca 7 m2.

Platting i betongkonstruksjoner med fliser på gulv.

Plattingen har utebelysning.

|                                                                                    |      |                     |                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 3 | Platting på terreng | Plattingen har betydelig slitasje, eksempelvis gulvfliser. Tiltak bør påregnes.<br>Prisanslag gjelder for ny platting.<br>Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 30 000 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.

Plate på mark.

|                                                                                    |      |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Grunnmur |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                    |      |             |                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TGIU | Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. |
|                                                                                    |      | Byggegrunn  | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent                                                                                             |

## Drenering

---

Dreneringen er fra byggeår.  
Beslag som toppavslutning.  
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.  
Tilnærmet flat tomt.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: nei  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.  
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,44 meter og på bad er takhøyden målt til 2,23 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 30.07.2025

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

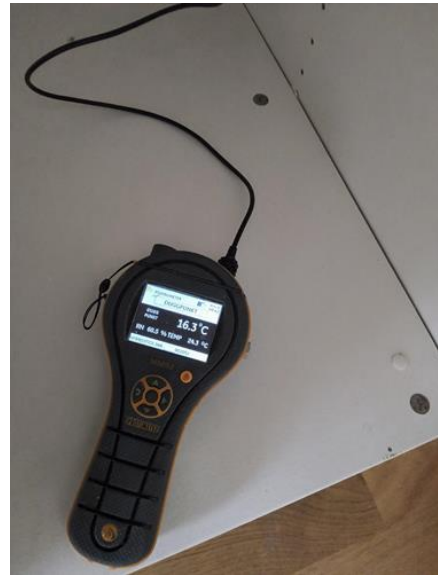
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Overflater vegger - [Veggfliser ved toalett]



Fukt i tiliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad]



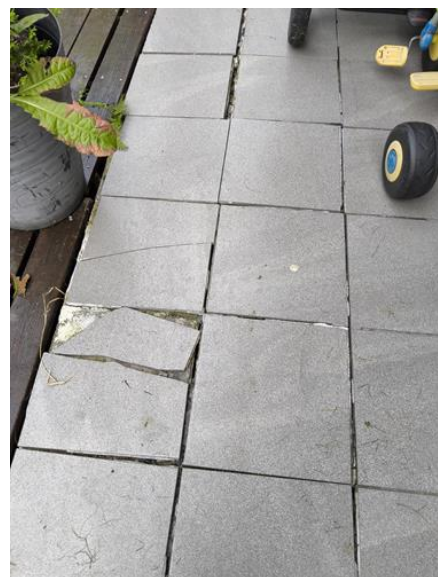
Overflater gulv - [Gulvflater soverom]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - [Sluket ved berder i bod.]



Platting på terreng - [Utvendig platting.]

# Egenerklæring

Auglendsveien 20C, 4019 STAVANGER

29 Jul 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Auglendsveien 20C

### Postadresse

Auglendsveien 20C

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

### Når kjøpte du boligen?

2017

### Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2017

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

### Selger

Gebreyesus, Daniel Angesom

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall  
2018
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Skifte store vindu på stue Det var lekkasje fra andre etasje og det ble utført arbeidet av faglærte for å fikse problemet
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Hundvåg bygg As
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Ny gulv

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95065991**

# Egenerklæringsskjema

Name

Date

Gebreyesus, Daniel Angesosom

2025-07-29

Identification



**bankID** Gebreyesus, Daniel Angesosom



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

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

|                            |                        |        |
|----------------------------|------------------------|--------|
| Gebreyesus, Daniel Angesom | 29/07-2025<br>13:05:56 | BANKID |
|----------------------------|------------------------|--------|

# VEDTEKTER

for

## ULLANDHAUGHAGEN BOLIGSAMEIE

### KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

#### § 1-1 Navn

Sameiets navn er Ullandhaughagen Boligsameie. Sameiet består av 10 boligseksjoner i eiendommen gnr. 57, bnr. 1890 i Stavanger kommune.

#### § 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

### KAP. 2 RÅDERETT

#### § 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningene på eiendommen inkl. terrasse. Hver seksjon har bod som tilleggsareal. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha rett til biloppstillingsplass på fellesareal etter følgende beskrivelse:

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt. Antenner, markiser, levegger, vinterhager, kan ikke settes opp uten godkjenning fra sameiets styre.

Sameiermøtet kan fastsette reglement for hvordan fellesarealer skal benyttes – herunder regler for lagring i garasjeanlegget, oppheng av markiser og blomsterkasser, eller lignende på fellesarealet, terrasser m.v.

#### § 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

#### § 2-3 Godkjenning av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Erverver av seksjon må også meldes til sameiets

forretningsfører.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte sameier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og ordensregler.

#### **§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon**

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

### **KAP. 3 SAMEIERMØTE**

#### **§ 3-1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

#### **§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

#### **§ 3-3 Stemmerett – fullmakt**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

#### **§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform**

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. godtgjørelse til styret og revisor
4. valg
5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### **§ 3-5      Stemmeregler ugildhet**

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenhet,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
4. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
5. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
6. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
7. endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller

om eget eller nærståendes ansvar.

## **KAP. 4      STYRET m.v.**

### **§ 4-1      Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

### **§ 4-2      Styrets virksomhet**

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret i fellesskap tegner på vegne av sameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### **§ 4-3      Stemmereglene og uildhet**

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 4-4      Revisor**

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

## **KAP. 5      ANDRE BESTEMMELSER**

### **§ 5-1      Fellesutgifter**

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet – så som utgifter til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendoms-forsikring, avgifter til kabelselskap, rengjøring, lys/oppvarming av fellesarealer, kostnader ved vaktmestertjenester, forretningsførsel og styrehonorar m.v. – fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten eller ved måling.

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av den enkelte seksjons areal (BRA) eksklusive tilleggsarealene.

Fellesutgifter påløper seksjonene fra overtakelse av 1. seksjon i hver blokk.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp på bakgrunn av budsjett og vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26.

#### **§ 5-2 Innvendig vedlikehold**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdet omfatter vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater av seksjonen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også utskifting. Nødvendig utskifting av vinduer – også punkterte- og ytterdører er likevel sameiets ansvar. Egenandel på skader som omfattes av sameiets forsikringsvilkår kan kreves dekket av sameier når han selv er skyld i skaden.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

#### **§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer**

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

#### **§ 5-4 Vedlikeholdsfond**

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

#### **§ 5-5 Husordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om

det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### **§ 5-6      Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

#### **§ 5-7      Fravikelse**

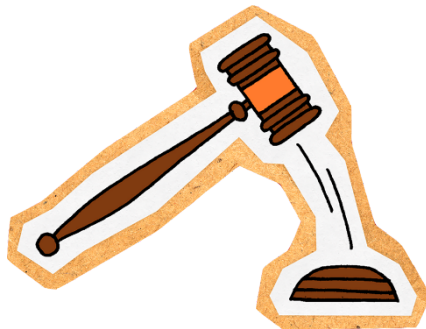
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfull- byrdelsesloven.

#### **§ 5-8      Eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

# **Ullandhaughagen**

## **Boligsameie**



Innkalling til årsmøte 2025

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Ullandhaughagen Boligsameie.

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

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

## **Hvem kan delta på årsmøtet?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

**Lørdag 10.05.2025, kl. 14:00**

I sameiet

## **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

Styret

Ullandhaughagen Boligsameie

## **2. Årsregnskapet for 2024**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Beløp diskuteres og vedtas på årsmøte.

## 2180 Ullandhaughagen Boligsameie

|                                    | Note     | Regnskap 2024  | Regnskap 2023 | Budsjett 2025  |
|------------------------------------|----------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Inntekter</b>                   |          |                |               |                |
| Innbetalt felleskostnader          |          | 209 996        | 0             | 252 000        |
| Lading el-bil                      |          | 3 817          | 0             | 0              |
| <b>Sum Inntekter</b>               |          | <b>213 813</b> | <b>0</b>      | <b>252 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                   |          |                |               |                |
| Styrehonorar, lønn etc.            | 1        | 22 820         | 0             | 20 000         |
| Forretningsførerhonorar            |          | 2 396          | 0             | 14 500         |
| Tilleggstjenester forretningsfører |          | 1 475          | 0             | 0              |
| Drift og vedlikehold               | 2        | 74 408         | 0             | 82 500         |
| TV og/eller internett              |          | 59 280         | 0             | 60 000         |
| Forsikringer                       |          | 14 197         | 0             | 15 000         |
| Energi/strøm                       |          | 13 402         | 0             | 4 000          |
| Administrasjonskostnader           |          | 9 203          | 0             | 10 000         |
| <b>Sum kostnader</b>               |          | <b>197 182</b> | <b>0</b>      | <b>206 000</b> |
| <b>Driftsresultat</b>              |          | <b>16 631</b>  | <b>0</b>      | <b>46 000</b>  |
| <b>Finansielle poster</b>          |          |                |               |                |
| Renteinntekter                     |          | 709            | 0             | 0              |
| <b>Netto finanskostnader</b>       |          | <b>-709</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| <b>Resultat</b>                    | <b>3</b> | <b>17 341</b>  | <b>0</b>      | <b>46 000</b>  |

2180 Ullandhaughagen Boligsameie

|                             | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>            |      |                  |                  |
| <b><u>Anleggsmidler</u></b> |      |                  |                  |
| Finansielle anleggsmidler   |      |                  |                  |
| <b><u>Omløpsmidler</u></b>  |      |                  |                  |
| Fordringer                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd og kontanter   |      |                  |                  |
| Innestående på driftskonto  |      | 148 677          | 114 809          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>     |      | <b>148 677</b>   | <b>114 809</b>   |
| <hr/>                       |      |                  |                  |
| <b>SUM EIENDELER</b>        |      | <b>148 677</b>   | <b>114 809</b>   |

2180 Ullandhaughagen Boligsameie

|                                 | Note     | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|---------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |          |                  |                  |
| Opptjent egenkapital            |          | 132 150          | 114 809          |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>4</b> | <b>132 150</b>   | <b>114 809</b>   |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                  |                  |
| Avsetninger og forpliktelser    |          |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                |          |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                  |                  |
| Forskuddsbetalt felleskostnader |          | 1 756            | 0                |
| Leverandørgjeld                 |          | 1 475            | 0                |
| Skyldig off. avgifter           |          | 10 820           | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld          |          | 2 477            | 0                |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>16 528</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>16 528</b>    | <b>0</b>         |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>148 677</b>   | <b>114 809</b>   |

Stavanger 31.12.24  
Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oleksandr Ryndyk  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Malvin Varpe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sølve Tønnes Røynestad Nilsen  
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter  
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

|                              | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar                 | 20 000           | 0                |
| Arbeidsgiveravgift           | 2 820            | 0                |
| <b>Sum personalkostnader</b> | <b>22 820</b>    | <b>0</b>         |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

|                                          | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 48 144           | 0                |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet     | 16 411           | 0                |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler   | 9 853            | 0                |
| Sum                                      | 74 408           | 0                |

Note 3 - Arbeidskapital

|                        | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|------------------------|------------------|------------------|
| <u>ARBEIDSKAPITAL</u>  |                  |                  |
| Resultat               | 17 341           | 0                |
| Endring arbeidskapital | 17 341           | 0                |
| Omløpsmidler           | 148 677          | 114 809          |
| Kortsiktig gjeld       | 16 528           | 0                |
| Arbeidskapital         | 132 150          | 114 809          |

Note 4 - Egenkapital

|                              | Regnskap<br>31.12.24 | Årets resultat | Regnskap<br>31.12.23 |
|------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Sameiekapital, seksjonseiere | 132 150              | 17 341         | 114 809              |
| Sum Egenkapital              | 132 150              | 17 341         | 114 809              |

## Resultat og balanse med noter for Ullandhaughagen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Ullandhaughagen Boligsameie**

|             |                                       |            |
|-------------|---------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Oleksandr Ryndyk (sign.)              | 22.04.2025 |
| Styremedlem | Malvin Varpe (sign.)                  | 10.04.2025 |
| Styremedlem | Sølve Tønnes Røynestad Nilsen (sign.) | 16.04.2025 |

# Informasjon fra styret

## Om Ullandhaughagen Boligsameie

Ullandhaughagen Boligsameie ligger i Stavanger kommune og består av 10 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 988385832.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Oleksandr Ryndyk

Styremedlem, Sølve Tønnes Røynestad Nilsen

Styremedlem, Malvin Varpe

## Styrets arbeid i perioden

### Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 1 styremøte hvor i alt 5 protokollerte saker har vært behandlet.

### Arrangementer:

- årsmøtet den 17. mars 2024;
- dugnad den 4. mai 2024;
- ekstraordinært årsmøte den 21. november 2024.

### Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- overføring av forretningsførsel til BATE Boligbyggelag (ansvar: styreleder);
- bestilling og oppfølging av vedlikeholdsplan (ansvar: styreleder, nestleder);
- løpende oppfølging av mindre driftsavtaler (ansvar: nestleder).

### HMS-arbeid:

- oppfølging av jordfeilen i felles el-anlegg med varierende virkning (ansvar: alle i styret).

## Styrets planer fremover

### Styret skal i løpet av 2025 arbeide med følgende saker:

- følge opp de tiltakene som er markert med høyest prioritet jf. vedlikeholdsplanen (bl.a. avskalling i nedre kant av balkonger, tildekking av synlige stålsøyler);
- sette opp et system for rettferdig tilbakebetaling av innbetalte elbil-kostnader;
- oppfølging av løpende driftsavtaler;
- annet pågående styrearbeid.

## Forsikringsavtale

Ullandhaughagen Boligsameie er forsikret i Protector Forsikring AS med polisenummer 3227688-2.-.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2025

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2025

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2025  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

## FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

|                    |  |
|--------------------|--|
| Selskapets navn    |  |
| Org.nr.            |  |
| Signaturberettiget |  |
| Fullmakt gis til : |  |
| Navn               |  |
| Fødselsdato        |  |
| Adresse            |  |
| Telefonnr          |  |

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

|                           |                           |         |
|---------------------------|---------------------------|---------|
| Navn på borettslag/sameie | Seksjonsnr.<br>/andelsnr. | Kommune |
|                           |                           |         |

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

|      |      |
|------|------|
| Sted | Dato |
|------|------|

---

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ullandhaughagen Boligsameie lørdag 10.05.2025 kl. 14:00 - I sameiet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Oleksandr Ryndyk ble valgt til møteleder og Josefine Stokland ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Ivan Mitic ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 6 seksjonseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 8 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

Årsmøtet gikk gjennom og godkjente årsregnskapet for 2024. Spørsmål som ble tatt opp under møtet, var:

- 1) økning av felleskostnader med 20% som tredde i kraft 01.01.2025 er reflektert i budsjettet for 2025 i form av økte inntekter for 2025.
- 2) økning i strømutfgifter i 2024 skyldes elbillading og den refusjonsmodellen til Lyse/Smartly, der den enkelte elbileier betaler prisen fastsatt av styret, selskapet tar 50 øre påslag per ladet kWh og refunderer resterende beløp tilbake til sameiet.
- 3) styrehonorar utløser arbeidsgiveravgift som i 2024 tilsvarte kr. 2 820,-
- 4) Arbeidskapital per 10.05.2025: kr. 197 045,-

**Vedtak:**

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

### **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

Malvin Varpe valgt som nytt styremedlem på det ekstraordinære årsmøtet avholdt i november 2024. Han er styremedlem i perioden f.o.m. 01.01.2025 - t.o.m. 31.12.2026.

Planen for 2025 er å følge opp prioriteringene som er skissert i vedlikeholdsplanen mottatt sommer 2024. I tillegg skal det:

1) påføres ett strøk med beis på kledningen der den er mest slitt. Hver blokk samarbeider om sin egen blokk. Styret sørger for innkjøp av riktig beis. Frist: 1. juli 2025.

2) i og med alle seksjonseiere har i følge vedtekter vedlikeholdsplikt for vinduer og ytterdører, skal de enkelte seksjonseiere male sine vinduer og balkongdører i løpet av sommer 2025. Hvit maling er kjøpt inn av sameiet. Hver enkelt seksjonseier kjøper egne pensler. Styret sjekker status på befaring innen 31. august 2025.

3) siden vi ikke rakk alt som skulle gjøres på dugnaden i forkant av årsmøtet den 10. mai 2025, er det behov for å finne en dag for å bli ferdig med følgende:

- vaske trappoppgangen i blokk 20 (fra nordsida) med husvask og høytrykkspyler;
- påføres ett ekstra strøk med beis på gjerdet mot øst og sør (noe som ikke ble gjort i 2024);
- utbedre de første fire blomsterbedene ved parkeringsplassene. Frist: 1. juli 2025.

#### **Vedtak:**

Tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

#### **Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr. 25 000,- inkl. arbeidsgiveravgift (dvs. kr. 21 910,- eks. arbeidsgiveravgift). Det var totalt 4 (fire) stemmeberettigede. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## Protokoll for Ullandhaughagen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                           |            |
|----------------|---------------------------|------------|
| Møteleder      | Oleksandr Ryndyk (sign.)  | 13.05.2025 |
| Sekretær       | Josefine Stokland (sign.) | 21.05.2025 |
| Protokollvitne | Ivan Mitic (sign.)        | 13.05.2025 |
| Protokollvitne | Oleksandr Ryndyk (sign.)  | 13.05.2025 |

## Ordinært årsmøte 2024

i

### ULLANDHAUGHAGEN BOLIGSAMEIE

Auglendsveien 20-22, 4019 STAVANGER

Dato: 17. mars 2024

Sted: Bekkefarete Bydelshus (Hjalmar Johansens gate 4, 4019 Stavanger)

#### Tilstede:

- 20A: Elise Stang og Kristian Østby
- 20B: Trygve W. Jensen og Inger Stray Jensen
- 20E: Ole Johan Østebø
- 20F: Christoffer Karlsen og Pia Marie Sundhagen
- 22A: Ivan Mitic
- 22B: Josefine Stokland og Bjarne Haakull Wannberg
- 22C: Sølve Nilsen
- 22D: Oleksandr Ryndyk

#### Forfall:

- 20D Paschal Ijeh med fullmakt gitt til Oleksandr Ryndyk
- 20C: Daniel Gebreyesus med fullmakt gitt til Oleksandr Ryndyk

Elise Stang ble valgt for å være referent, mens Oleksandr Ryndyk og Elise Stang ble valgt til å signere møteprotokollen. Oleksandr Ryndyk ledet møtet.

#### Saksliste

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Sak 2024/1: godkjenning av innkallingen og sakslisten .....     | 2  |
| Sak 2024/2: godkjenning av regnskap 2023 og budsjett 2024 ..... | 3  |
| Sak 2024/3: valg av regnskapsfører/forretningsfører .....       | 5  |
| Sak 2024/4: vedlikeholdsplan .....                              | 6  |
| Sak 2024/5: oppfølging av rotteskader .....                     | 7  |
| Sak 2024/6: felling og beskjæring av trær .....                 | 8  |
| Sak 2024/7: valg av nytt styre .....                            | 9  |
| Sak 2024/8: dugnad 2024 .....                                   | 10 |
| Sak 2024/9: styrehonorar 2023 .....                             | 11 |
| Eventuelt .....                                                 | 12 |

## Sak 2024/1: godkjenning av innkallingen og sakslisten

Forslag til eventuelt? Det ble ikke meldt inn noe til eventuelt.

*Forslag til vedtak 2024/1: årsmøtet godkjenner innkallingen og sakslisten til det ordinære årsmøtet den 17. mars 2024.*

# Sak 2024/2: godkjenning av regnskap 2023 og budsjett 2024

## REGNSKAP 2023 og BUDSJETT 2024

| ULLANDHAUGHAGEN BOLIGSAMEIE   | 2023              | 2022              | BUDSJETT 2024     |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Inngående balanse 1. januar   | 326,656.79        | 234,715.95        | 114,809.07        |
| <b>INNTEKTER</b>              |                   |                   |                   |
| Innbetaling fra eiere         | 210,000.00        | 205,010.00        | 210,000.00        |
| Renter                        | 87.98             | 0.00              | 0.00              |
| Annet (Lyse)                  | 71.59             | 0.00              | 0.00              |
|                               | <b>210,159.57</b> | <b>205,010.00</b> | <b>210,000.00</b> |
| <b>KOSTNADER</b>              |                   |                   |                   |
| AltiBox TV og Bredbånd        | 62,201.80         | 62,270.00         | 60,000.00         |
| Forsikring                    | 17,205.94         | 21,219.00         | 15,000.00         |
| Forretningsfører              | 12,000.00         | 12,000.00         | 14,500.00         |
| Styrehonorar                  | 10,000.00         | 8,000.00          | 20,000.00         |
| Fellesstrøm                   | 0.00              | 1,917.66          | 4,000.00          |
| Viktige utbedringer (1)       | 286,050.75        | 0.00              | 53,000.00         |
| Vedlikeholdsplan              | 0.00              | 0.00              | 29,500.00         |
| Diverse kostnader (2)         | 34,548.80         | 7,662.50          | 10,000.00         |
|                               | <b>422,007.29</b> | <b>113,069.16</b> | <b>206,000.00</b> |
| <b>RESULTAT</b>               | -211,847.72       | 91,940.84         | 4,000.00          |
| Utgående balanse 31. desember | <b>114,809.07</b> | <b>326,656.79</b> | <b>118,809.07</b> |
| Egenkapital pr. eierseksjon   | <b>11,480.91</b>  | <b>32,665.68</b>  | <b>11,880.91</b>  |

### (1) Viktige utbedringer

#### i 2023:

Elbilading (OneCo Elektro)

Gjerde og hage (Frudalen)

#### i 2024 (forslag):

Felling og beskjæring av trær

Oppfølging av rotteskader

### (2) Diverse kostnader i 2023 inkluderte:

Oppfølging rotter (Anticimex+Rentokill)

Strømuttak til gressklipperen

Leie av lokalet til årsmøtet 2023

Leie av container til dugnad

Nye brannsluksapparater

Julebelysning

Bankomkostninger

Diverse utlegg

**50,000.00**

**34,548.80**

**Balanse per 17. mars 2024: kr 149 240,24**

*Vedtaksforslag:*

2023/1a – årsmøtet godkjenner regnskapet for 2023

2023/1b – årsmøtet godkjenner budsjettet for 2024 med de disponeringene som ble gjort i sak 2024/3, 2024/4, 2024/5, 2024/6 og 2024/9.

## Sak 2024/3: valg av regnskapsfører/forretningsfører

Bakgrunn for saken v/styreleder:

- Uventet bortgang av tidligere forretningsfører juli/augst 2023
- Ekstraordinært årsmøte den 11. september 2023
- Oppfølging av økonomi (tilgang til bankkonto, ubetakte regninger)
- Innhenting av tilbud om forretningsførsel

Tilbud om forretningsførsel fra:

- **BATE:** årlig 14.375 kr (BASIS) + fra 2. år ekstra 4.750 kr lisens Bevar HMS
- **Solibo:** årlig 25.000 kr + 2.900 kr etablering, alle priser inkl. mva

*Forslag til vedtak 2024/3:* årsmøtet godkjenner tilbudet om forretningsførsel BASIS fra BATE.

Vedtaket står.

## Sak 2024/4: vedlikeholdsplan

Tilbud om oppgraderingsplan/vedlikeholdsplan (gammel sak 2023/2):

1. **BATE:** Bates oppgraderingsplan er et **brukervennlig, digitalt verktøy** for planlegging av vedlikeholdsarbeidet i borettslaget/sameiet. PRIS:
  - etableringskostnad 33.000 kr inkl. mva. *Leveransen inkluderer:*
    - Befaring som omfatter utvendige og innvendige fellesarealer
    - Utarbeidelse av oppgraderingsplanen i WEB basert løsning hvor vi registrerer tilstand og anbefalte tiltak
    - Møte for gjennomgang av planen og opplæring i systemet
    - 1 stk. brukerlisens.

fra år 2, årlig driftskostnad: kr 16.500,- inkl. mva. *Leveransen inkluderer:*

- Årlig driftsmøte for gjennomgang av planen og registrering av nye eller utførte tiltak
- Befaring av utvendige og innvendige fellesarealer etter behov, og løpende veiledning i bruk av systemet samt bistand til registreringer etter styrets behov, oppad begrenset til 10 timer pr år
- 1 stk. Brukerlisens

2. **Huseierne:** ved innmelding av styret i Huseierne (**pris 2.130,- årlig**), får vi fastpris på vedlikeholdsplan på **29.500 kr inkl. mva.**

*Dette får du:*

- Befaring
- Vedlikeholdsplan med tilstandsvurdering
- Oversikt over prioriterte oppgaver for styret
- Forslag til en økonomiplan

*Forslag til vedtak 2024/4: Møtet godtar bestilling av vedlikeholdsplan fra Huseierne (samt godtar innmelding av sameiets styre i Huseierne).*

## Sak 2024/5: oppfølging av rotteskader

Bakgrunn v/styreleder:

Forsikringssak v/nestleder

### **Sameiet har løpende avtale med Rentokil f.o.m. 25. november 2023:**

Skadedyravtalen mot gnagere utvendig inkluderer:

- Utvendige åtekasser strategisk plassert rundt eiendom for mest effektiv bekjempeelse/forebygging
- 4 årlige besøk av sertifisert servicetekniker
- My Rentokil rapporteringsystem
- 1 års bindene avtale (t.o.m. 24. november 2024).

Pris : kr. 7500,- eks mva pr år (total **pris kr. 9.375,- inkl. mva**).

### **Alternativt tilbud fra Anticimex:**

- Vi monterer opp vinklet perforert plater inn under kledningen på de 3 bodene.
- Vi sikrer alle hjørnebord og listebord med flexibelt mesh

Pris vil være kr. 23 200,- + Mva (**total pris kr 29.000,-**). Transport, arbeidstid og materiell er inkludert i prisen.

Tilbudet er gyldig i 3 mnd. Fra tilsendt dato

*Forslag til vedtak 2024/5: Møtet beholder løpende avtale med Rentokil. Møtet gir fullmakt til styret om å gå for billigste tilbud for utbedring.*

## Sak 2024/6: felling og beskjæring av trær

- Felling gjelder lønnetreet ved innkjørsel til parkeringen og evt. tujatreet innerst i hagen
- Beskjæring gjelder alle tujane i sameie

Tilbudet fra Frudalen Hageservice AS:

- Nedkapping og fjerning av 2 trær. En stor tuja i hagen og et stort tre ved innkjørsel.
- Tuja i hagen kan felles ned helt og fraktes ut gjennom hagen. Det andre ved innkjørsel må kappes ned forsiktig i mindre deler. Dette gjøres ved hjelp av en lift.

Priser inkluderer arbeidskostnad, transport kostnad, maskin kostnad og tipp avgift.

Total kostnad: **kr. 23 950 inkl. mva.**

Alternativer:

- Bestille kun felling av lønnetreet ved innkjørsel (billigere)
- Beskjære andre tuajer selv (trenger noe ekstra utstyr)

*Forslag til vedtak 2024/6: møtet godtar (deler av) tilbudet fra Frudalen med total pris (inkl. mva) på kr 23 950.*

## Sak 2024/7: valg av nytt styre

Sittende styret siden mai 2022:

- Oleksandr kan fortsette som styreleder,
- Sølve kan fortsette som nestleder,
- Paschal ønsker å bli erstattet i styret.

*Forslag til vedtak 2024/7a:* møtet godkjenner Oleksandr Ryndyk som styreleder for 2024-2026

*Forslag til vedtak 2024/7b:* møtet godkjenner Sølve Nilsen som nestleder og Christoffer Karlsen som styremedlem for 2024-2026.

## Sak 2024/8: dugnad 2024

Det er behov for en grundig dugnad i år på grunn av arbeidet utført i hagen i 2023.

Forslag til dato for dugnad 2024:

- **lørdag 4. mai 2024 kl. 10:00-14:00**
- **lørdag 27. april 2024 kl. 10:00-14:00**

*Forslag til vedtak 2024/8: Avstemming på facebook-gruppe ifht. datoer.*

## Sak 2024/9: styrehonorar 2023

Oversikt over utført arbeid i 2023:

- etablering av ladeinfrastruktur
- bygging av gjerdet og planering av hagen
- oppfølging rotteskader
- oppfølging økonomi ifm. bortgang av tidligere forretningsfører
- julebelysning

Medlemmene i styret forlater møtet under behandling av denne saken.

*Forslag til vedtak 2024/9: årsmøtet vedtar styrehonorar på kr.20.000,- (som styret selv fordeler seg imellom.)*

## Eventuelt

Det ble ikke meldt inn noe til eventuelt.

Stavanger 17. mars 2024

Elise Stang

Referent

  
-----

Oleksandr Ryndyk, styreleder

  
-----

Elise Stang, referent

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Ullandhaughagen Boligsameie torsdag 21.11.2024 kl. 19:00 - Bekkefaret bydelshus (Hjalmar Johansensgate 4, 4019 Stavanger).

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Oleksandr Ryndyk ble valgt til møteleder.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Malvin Varpe ble valgt til sekretær.

### 1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Ivan Mitic ble valgt til å signere protokollen.

### 1.4 Registrering av frammøtte

**Vedtak:**

Det var 4 seksjonseiere og 3 godkjente fullmakter representert. Totalt 7 stemmeberettigede.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Presentasjon av vedlikeholdsplan

Styret har bestilt og fått overlevert vedlikeholdsplan datert 29.08.2024. Vedlikeholdsplanen (se Vedlegg 1) ble lagt frem og gått gjennom på årsmøtet.

Kommentarer under møtet:

- Man bør vurdere å sjekke bak fasaden for fukt og skader, da beslag gir lite lufting.
- Eget ansvar i boenheten å vedlikeholde terrassen (1. etasje). Dette på grunn av at folk har gjort forskjellig tiltak med egne terrasser.
- Vi må se på nødvendigheten av maling av vinduskarmer i 2025.
- Vi må sjekke for vedlikeholdsbehov av balkongdører i 2025.
- Vi må fikse overganger mellom balkong og yttervegger i 2025.

**Vedtak:**

Ekstraordinært årsmøte har enstemt godkjent overlevert vedlikeholdsplan datert 29.08.2024.

### 3. Økning av felleskostnader

Med hensyn til forslagene skissert i vedlikeholdsplanen (se Vedlegg 1) samt utkastet til budsjett for 2025 (se Vedlegg 2), har styret foreslått en økning i månedlige felleskostnader med 20% (ca. 350,- kr per eierseksjon). Denne økningen vil sikre vårt sameie et ekstra 42.000,- kr per år som skal settes av til vedlikeholdsfondet. Dermed vil felleskostnadene utgjøre 2.100,- kr per måned per eierseksjon fra og med januar 2025.

Til informasjon: siste gang felleskostnadene økte var i juni 2021, med kr.100,- fra kr.1.650,- til kr.1.750,-

Kommentar under møtet: Møtet blir enig at en 20% økning av felleskostnadene vil være best. Om dette ikke holder vil vi måtte øke de i fremtiden.

#### **Vedtak:**

Ekstraordinært årsmøte har enstemt godkjent en økning av felleskostnader med 20% per eierseksjon f.o.m. 01.01.2025.

### 4. Valg av et nytt styremedlem

Etter at tidligere styremedlem har trukket seg fra styret den 18.11.2024, trenger vi et nytt medlem inn i styret. Det ville vært supert hvis vi kunne finne en kandidat som ønsker å stille til verv. Derfor vil styret oppmuntre alle til å vurdere dette vervet i forkant av møtet.

#### **Vedtak:**

Ekstraordinært årsmøte har enstemt valgt Malvin Varpe som nytt styremedlem for perioden januar 2025 – desember 2026.

#### **Etter dette består styret av:**

Styreleder: Oleksandr Ryndyk

Styremedlem Sølve Nilsen

Styremedlem: Malvin Varpe

### 5. Elbillading

For å sikre brannsikkerheten i vårt sameie har styret foreslått at kun de elbilladerne som ble bestilt fra og installert av Lyse skal benyttes. Det foreslås at det vil være tillatt å bruke egeninstallerte ladere i sameiet etter 01.12.2024.

Kommentarer under møtet:

- Møtet ble enig at allerede installerte elbilladere må være representable (se bra ut estetisk). Møtet foreslår at det ikke blir tillatt å installere private ladere til elbil som ikke inngår i avtalen sameiet har med Lyse.

#### **Vedtak:**

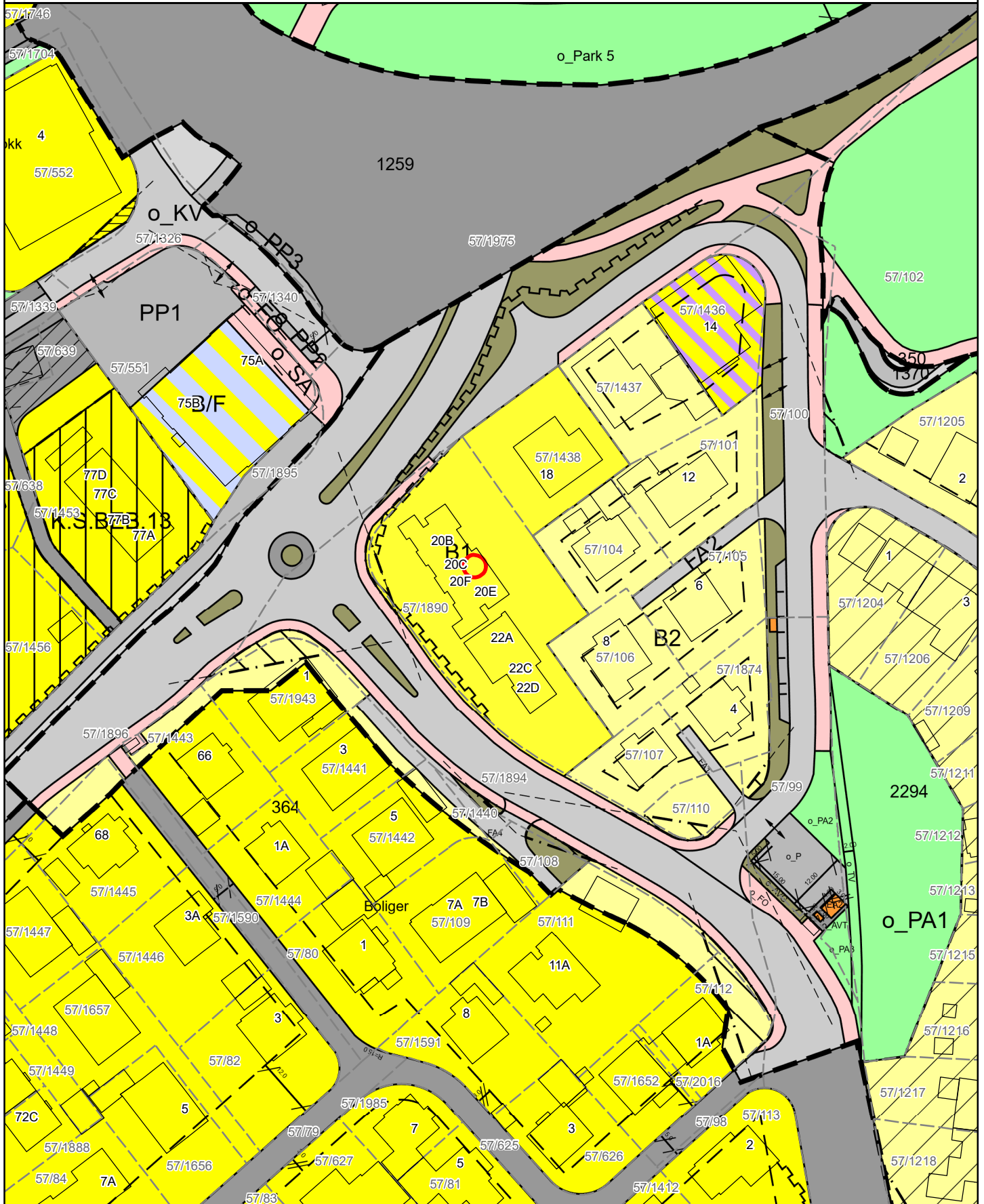
Ekstraordinært årsmøte har enstemt vedtatt at det ikke er tillatt å installere private ladere til elbil som ikke inngår i avtalen sameiet har med Lyse.

## Protokoll ekstraordinært møte for Ullandhaughagen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

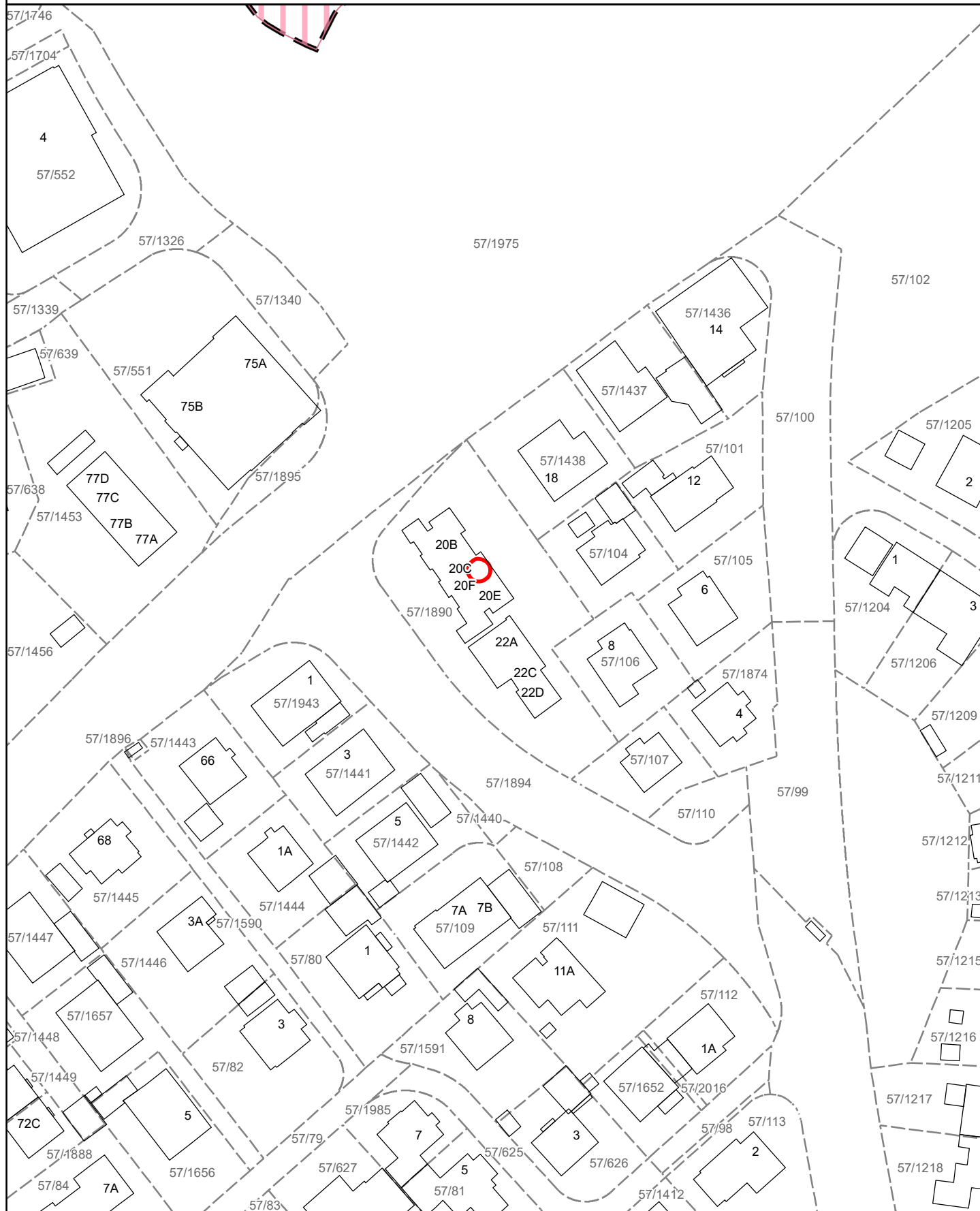
|                |                          |            |
|----------------|--------------------------|------------|
| Møteleder      | Oleksandr Ryndyk (sign.) | 23.11.2024 |
| Sekretær       | Malvin Varpe (sign.)     | 27.11.2024 |
| Protokollvitne | Ivan Mitic (sign.)       | 23.11.2024 |

Adresse: Auglendsveien 20C, 4019 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 57/1890/0/4  
Dato: 2025-08-15 Planident:  
Målestokk: 1:1,000 Ikraftttredelsed



**Stavanger  
kommune**

Ikrafttredelsesdato:



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ullandhaughagen Boligsameie lørdag 10.05.2025 kl. 14:00 - I sameiet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Oleksandr Ryndyk ble valgt til møteleder og Josefine Stokland ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Ivan Mitic ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 6 seksjonseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 8 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

Årsmøtet gikk gjennom og godkjente årsregnskapet for 2024. Spørsmål som ble tatt opp under møtet, var:

- 1) økning av felleskostnader med 20% som tredde i kraft 01.01.2025 er reflektert i budsjettet for 2025 i form av økte inntekter for 2025.
- 2) økning i strømutfgifter i 2024 skyldes elbillading og den refusjonsmodellen til Lyse/Smartly, der den enkelte elbileier betaler prisen fastsatt av styret, selskapet tar 50 øre påslag per ladet kWh og refunderer resterende beløp tilbake til sameiet.
- 3) styrehonorar utløser arbeidsgiveravgift som i 2024 tilsvarte kr. 2 820,-
- 4) Arbeidskapital per 10.05.2025: kr. 197 045,-

**Vedtak:**

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

### **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

Malvin Varpe valgt som nytt styremedlem på det ekstraordinære årsmøtet avholdt i november 2024. Han er styremedlem i perioden f.o.m. 01.01.2025 - t.o.m. 31.12.2026.

Planen for 2025 er å følge opp prioriteringene som er skissert i vedlikeholdsplanen mottatt sommer 2024. I tillegg skal det:

1) påføres ett strøk med beis på kledningen der den er mest slitt. Hver blokk samarbeider om sin egen blokk. Styret sørger for innkjøp av riktig beis. Frist: 1. juli 2025.

2) i og med alle seksjonseiere har i følge vedtekter vedlikeholdsplikt for vinduer og ytterdører, skal de enkelte seksjonseiere male sine vinduer og balkongdører i løpet av sommer 2025. Hvit maling er kjøpt inn av sameiet. Hver enkelt seksjonseier kjøper egne pensler. Styret sjekker status på befaring innen 31. august 2025.

3) siden vi ikke rakk alt som skulle gjøres på dugnaden i forkant av årsmøtet den 10. mai 2025, er det behov for å finne en dag for å bli ferdig med følgende:

- vaske trappoppgangen i blokk 20 (fra nordsida) med husvask og høytrykkspyler;
- påføres ett ekstra strøk med beis på gjerdet mot øst og sør (noe som ikke ble gjort i 2024);
- utbedre de første fire blomsterbedene ved parkeringsplassene. Frist: 1. juli 2025.

#### **Vedtak:**

Tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

#### **Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr. 25 000,- inkl. arbeidsgiveravgift (dvs. kr. 21 910,- eks. arbeidsgiveravgift). Det var totalt 4 (fire) stemmeberettigede. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## Protokoll for Ullandhaughagen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                           |            |
|----------------|---------------------------|------------|
| Møteleder      | Oleksandr Ryndyk (sign.)  | 13.05.2025 |
| Sekretær       | Josefine Stokland (sign.) | 21.05.2025 |
| Protokollvitne | Ivan Mitic (sign.)        | 13.05.2025 |
| Protokollvitne | Oleksandr Ryndyk (sign.)  | 13.05.2025 |



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).