

PROAKTIV

Moderne 3-roms endeleilighet

med god planløsning og bra
standard



ÅSENSTUBBEN 2



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SOLA/FORUS

Moderne 3-roms endeleilighet med god planløsning og bra standard -
Solrik balkong - Parkering i lukket anlegg

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Åsenstubben 2, 4055 SOLA

Gnr./Bnr.: Gnr. 35, bnr. 377, andelsnr. 8,
org.nummer 993781029 i FORUS
DYNAMO 2 BORETTSLAG

Prisantydning: 3.100.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 452.337,-

Totalpris: 3.562.327,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2009

Rom/soverom: 3/2

BRA: 62 m²

BRA-i: 57 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Andelen disponerer
egen parkeringsplass i lukket
garasjeanlegg, med elbillader som
medfølger handelen.

Tomt: 663 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.759,-

Felleskostnader inkl.: vedlikehold og drift,
kommunale avgifter, forsikring, strøm i
fellesområde og avgift til felles sameie
knyttet til parkering.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	124		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



SOLA/FORUS

Kommune: SOLA / **Område:** Sola/Forus

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Åsenstubben 2 ligger i et svært attraktivt og etablert område på Sola/Forus. I kort avstand fra boligen har man skoler og barnehager, samt Sola sentrum med sine gode servicetilbud og fasiliteter, og Forus med sine arbeidsplasser.

Området er omgitt av gode kollektivmuligheter, med gode bussforbindelser like ved. Her ligger man sentralt i regionen med enkel adkomst til Forus, Stavanger, Sandnes og flyplassen.

Fine turmuligheter har man også like ved med Kjerrbergtoppen som byr på en flott utsikt og er tilgjengelig for hele familien. Er du på jakt etter litt aktiv trening så kan lysløypen rundt Åsnuten (like bak stadion) være noe for deg.

Boligen ligger også i kort avstand til de vakre Jærstrendene, som Solastranden og Hellestøstranden. Der finner du milevis med



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Åsenmyra Linje 42, X77	2 min 🚶 0.1 km
✈️	Stavanger Sola	9 min 🚗
🚊	Gausel stasjon Linje L5	12 min 🚗 4.5 km
🚊	Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 🚗 10 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Forus	19 min 🚶
Kiwi Tvedtsenteret	21 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪	Tvedtsenteret	19 min 🚶
🏪	Vitusapotek Tvedtsenteret	19 min 🚶

SPORT

⚽	Forus bedriftsidrettsarena Aktivitetshall, squash	3 min 🚶 0.3 km
⚽	Sola stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min 🚶 0.9 km
🏊	Vår Energi Arena Forus	3 min 🚶
🏊	EVO Forus	19 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Roxel AS	13 min 🚶
---	----------	----------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



sandstrender og flotte naturområder som passer perfekt for både turgåere, surfere og badeglade i alle aldre.

Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket - perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en praktisk hverdag.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



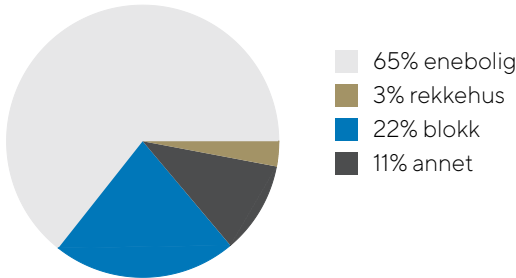
Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	23 min 2 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	6 min 3.1 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	11 min 0.9 km
Jåttå videregående skole	11 min

BARNEHAGER

Sola barnehage (1-5 år) 47 barn	11 min 0.9 km
The Childrens House barnehage (1-5 år) 163 barn	12 min 1 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 95 barn	15 min 1.3 km





VELKOMMEN TIL ÅSENSTUBBEN 2

Parkering

Andelen disponerer egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg, med elbillader som medfølger handelen.

Tomtestørrelse

663 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med veier, parkeringsplasser, fellesområder og blokker.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av trekonstruksjon.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 5 stk. TG 2 i rapporten.

Utvendig > Andre utvendige forhold
Vurdering av avvik:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i

bygget.
Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
Det er malte plater i våtsonen til dusjen. Oppbyggingen av veggene her er ukjent, med tanke på membran og fuktbestandighet.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser vedrørende veggene, med tanke på oppbygging.
Tiltak/etablering av membran kan ikke utelukkes, men er ikke økonomisk forsvarlig før badet renoveres.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er en dupp i gulvet ved døren. Ved vannsøl vil det ligge igjen vann her. Gulvet er også relativt flatt, som gjør at det er fare for at vann ligger igjen på gulvet ved vannsøl.
Badet har lite fall iht. krav fra byggeår.
Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
Våtrommet fungerer med avvikene.



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser.
Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

2. etasje:
Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

Underetasje:
Bod/c-201

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Åsenstubben 2 er en moderne 3-roms endeleilighet beliggende i et veletablert boligområde, skjermet fra trafikk og støy. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket, med nærhet til det meste du skulle trenge i hverdagen for å trives i lang tid.

Leiligheten har en praktisk planløsning og et moderne preg, med gode løsninger som gir en komfortabel og funksjonell hverdag.

Boligen passer perfekt for førstegangskjøpere, par, småbarnsfamilier eller deg som ønsker en lettstelt og moderne leilighet i rolige omgivelser.

2. etg:

- Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy. Tidløst fargevalg på vegg, eikeparkett på gulv og listefri utførelse til himling er gjennomgående i boligen.
- Stue og kjøkken i åpen og sosial løsning med god plass til spisebord. Stuen kan innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. Den gode takhøyden bidrar til å skape en luftig romfølelse kombinert med de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys.
- Fra stuen har man tilkomst til solrik balkong med fritt utsyn. Med god plass til både sittegruppe og elektrisk grill ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap. Det overbygde taket øker bruksområdet på balkongen.
- Flott kjøkken med lyse, slette fronter og rikelig med skap- og benkplass. På kjøkkenet har du rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Dette inkluderer kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
- To gode soverom der hovedsoverom er av ekstra størrelse med nok av plass til både dobbeltseng og garderobeinnredning.



- Badet har fliser på gulv og på vegg i dusjsone. Moderne innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, hel servant og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv som bidrar til ekstra komfort i hverdagen og spotter i tak.

Andelen disponerer egen bod og parkeringsplass i lukket anlegg, med elbillader som medfølger handelen.

Gjesteparkering like ved og plass til å vaske bil.

Oppvarming

Elektrisk

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

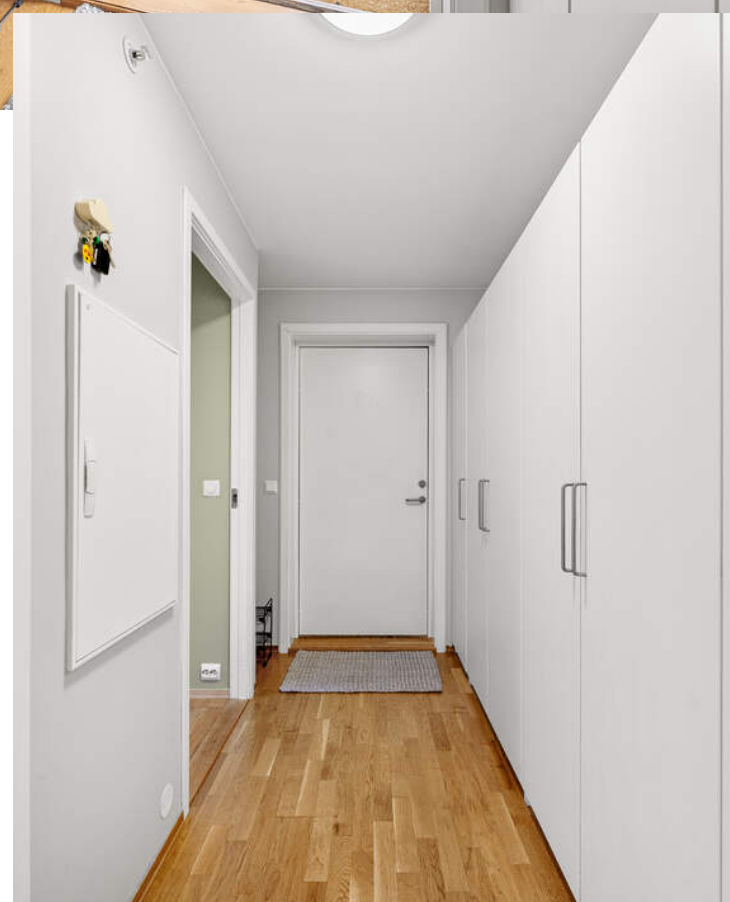
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger ved overdragelsen. Frittstående kjøleskap medfølger som hovedregel ikke. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

TV / Internett / Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Lyse om levering av Altibox flex M hvor beboerne kan justere på pakken selv.



ENTRÉ MED Plass til
YTTERTØY OG GOD
LAGRINGSPLASS I GANG





MODERNE KJØKKEN MED LYS FRONTER

God skap- og benkeplass





ROMSLIG STUE MED STORE VINDUSFLATER

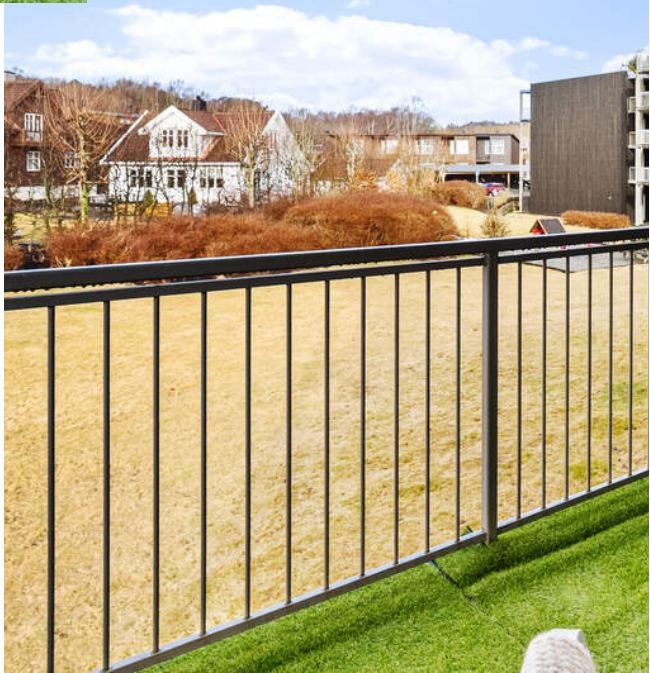
God plass til sittegrupper og TV-seksjon





SOLRIK BALKONG

God plass til utemøbler



PARKETT PÅ GULV OG
LISTEFRITT MOTTAK





STILRENT BAD MED SMARTE LØSNINGER

Fliser på gulv med varmekabler samt opplegg til vaskemaskin.



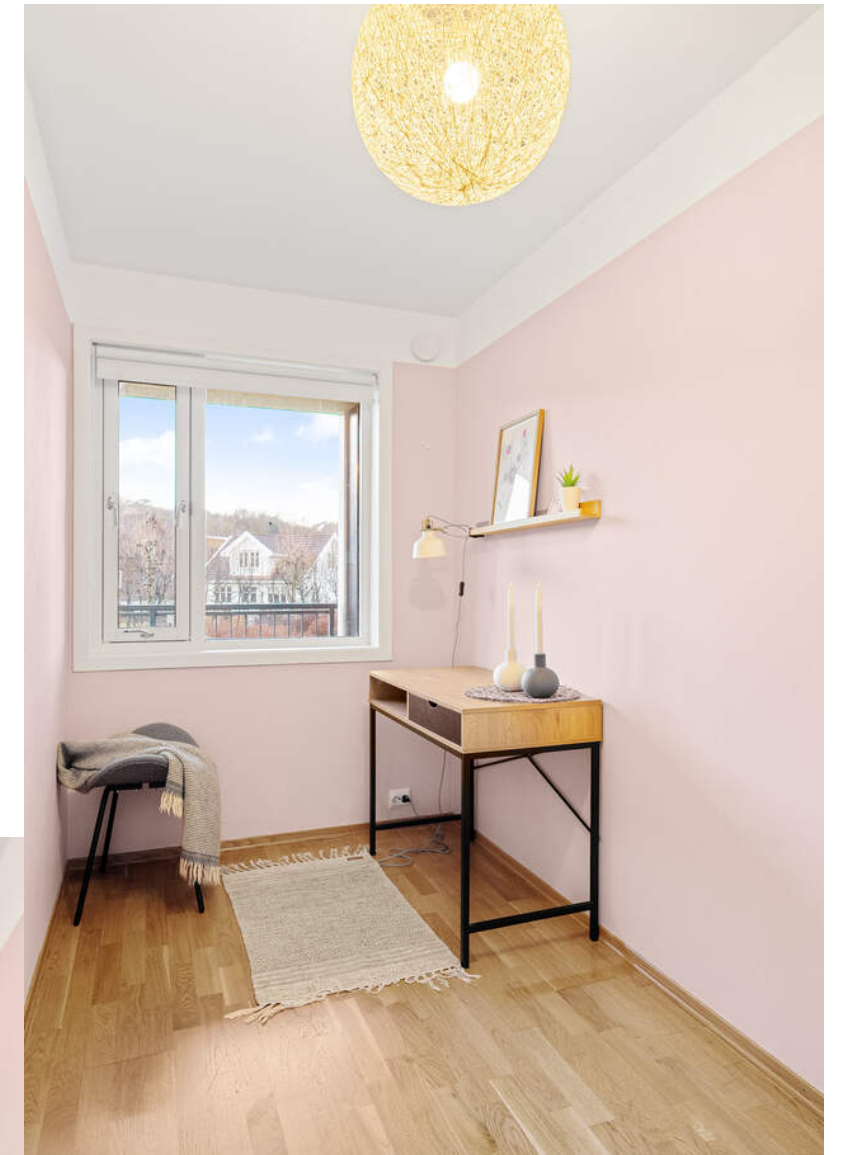
HOVEDSOVEROM AV GOD STØRRELSE

Plass til dobbelseng og garderobeskap



SOVEROM 2

Plass til seng og garderobeskap

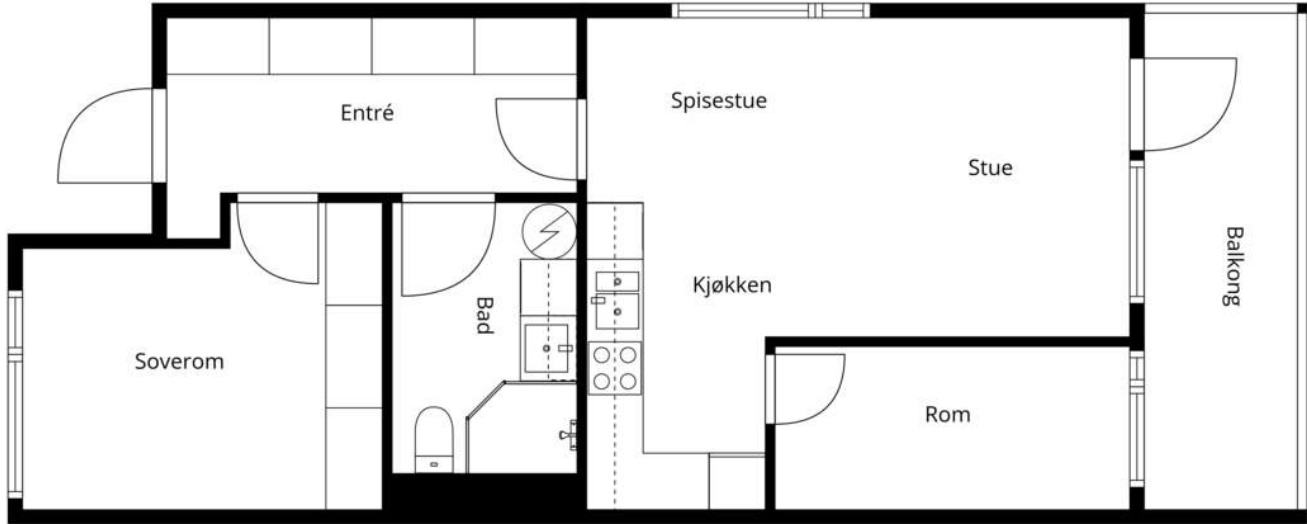




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

2. etasje



EV

Plantegning Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om borettslaget

- Forus Dynamo 2 Brl er et frittstående borettslag bestående av en blokk med 28 leiligheter fordelt på 4 etasjer.
- Felles garasjeanlegg og uteområder for boligselskapene Forus Dynamo Brl, Forus Dynamo 2 Brl, Forus Terrasse Brl og Forus Terrasse 2 Sameie - Golfturnet Felles. Innkalling til årsmøte, protokoll og vedtekter for fellesområdene kan fås ved forespørsel til megler.
- Det er tilrettelagt for el-bil lading på biloppstillingsplassene i garasjeanlegget. Styret må kontaktes for bestilling og informasjon.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke.
- 50% av husbanklånet har fastrente i 20 år, frem til 01.05.2033 dette kan ikke innfris, gjelder lånenummer 135576311.
- Ingen forkjøpsrett.

Felleskostnader pr. mnd

8.759,-

Felleskostnader inkluderer

vedlikehold og drift, kommunale avgifter, forsikring, strøm i fellesområde og avgift til felles sameie knyttet til parkering.

Felleskostnadene fordeles slik:
A konto renter: kr 1 076,-
A konto avdrag: kr 3 614,-
Felleskostnader: kr 4 069,-

Andel fellesgjeld

452.337,-

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 1355763110, Husbanken
Lånet er nedbetalt og andel saldo er kr 0,-

Lånenummer: 135576311, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2026: 2.97% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 26.02.2026: 11 431 801
Andel av saldo: 452 337
Første termin: 30.09.2013Første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2034)
Termin mars og sept. Fastrente til 2033
dellån 1 - fastrente 20 år fra 01.05.13

Andel fellesformue

55.678,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 3 821 798,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1 843 595,-
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. 1 978 203,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 1 978 437,-
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 21 227 667,-

Kjerneinformasjon

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er tillatt med ett husdyr pr leilighet dersom det ikke er til sjenanse for andre, eller fører til skader på bygget. Dyrehold utover ett dyr, skal søkes styret om, og kan bli godkjent dersom gode grunner taler for det.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP562809

Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning via Klare Finans.

Formuesverdi primær

782.200,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.128.799,- for 2024

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader, innboforsikring og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokk A og C samt parkeringskjeller datert 18.09.2009.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen heftelser registrert på denne eiendommen som vil medfølge ved overdragelse.

Grunnboksdato

Mandag, 2. mars 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Boligen ligger innenfor hensynssone H130: Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola (H130)
Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven.

Boligen ligger innenfor hensynssone H220: Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Id: 0292
Navn: Reguleringsplan Skadbergåsen boligfelt, andre endring nordre del
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02/08/2007 00:00:00

Reguleringsplan under arbeid:
Id: 202409
Navn: Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum
Plantype: 35 - Detaljregulering

Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikraftttredelse:

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter):
Id: 202409
Navn: Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikraftttredelse:
Planlagt utarbeidelse av Åsenvegen for tilrettelegging av bussvei. Veiarbeid kan forekomme dersom planen går igjennom. Det kan til tider oppstå støy og omkjøringer.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspiktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 100 000,00 (Prisantydning)
452 337,00 (Andel av fellesgjeld)

3 552 337,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 553 427,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 562 327,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Magne Fevang
Gunn Kristin Thorsnes Fevang

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe.

Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av salgssum.
Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 134 039,73

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Åsenstubben 2, 4055 SOLA

26 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Åsenstubben 2

Åsenstubben 2

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

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.

Vi har for det meste bodd her selv . Tre av barna våre har bodd her i forskjellige perioder i studietiden. Vi har også leid ut gjennom utleimegleren i ca tre år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Fevang, Magne

Selger

Fevang, Gunn Kristin Thorsnes

Forbehold

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



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet termostat til badet

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Simex elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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 sjenanse 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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Maling av fasaden

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

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 34647516

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Magne Fevang	2026-02-26	Gunn Kristin Thorsnes Fevang	2026-02-26
Identification		Identification	
 Magne Fevang		 Gunn Kristin Thorsnes Fevang	

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Magne Fevang	26/02-2026	BankID OIDC
Gunn Kristin Thorsnes Fevang	11:20:10	High
	26/02-2026	BankID OIDC
	11:31:35	High

Tilstandsrapport

Leilighet

Åsenstubben 2, 4055 SOLA

gnr. 35, bnr. 377

Andelsnummer 8

SOLA kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 20484-2833

Referansenummer: ZC1040

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



 ROGATAKST



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

PROAKTIV.NO

45

Rogatakst AS

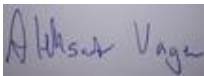
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



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



Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 4 av 20

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Endeleilighet i 2. etasje, oppført i 2009 i Sola kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i betong. Takformen er flat, og av trekonstruksjon. Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med veier, parkeringsplasser, fellesområder og blokker.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm.

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

Leilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG [Gå til side](#)
Blokken har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger består av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av stående kledning.

Boligen har vinduer av tre. Vinduene har 2-lags glass, og er fra 2008. Det er montert ventiler i vinduene.

Boligen har dører av tre. Balkongdøren har 2-lags glass. Dørene er fra 2008. Ytterdøren er en b-30-dør (branndør)

Det er en balkong utenfor stue/soverom, på 10m2. Balkongen er bygget opp av betong, og er under halvtak. Rekkverket er av aluminium, og har en høyde på 100 cm.

Det er utvendige trapper på eiendommen, av betong.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Det er like overflater i hele leiligheten: Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

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

Det er en trapp av betong i blokken, i fellesområdene. Det er montert håndløper og rekkverk. Det er også heis i blokken.

Boligen har malte glatte innvendige dører. Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom

Badet har flis på veggene i dusjonen, malte plater på resterende vegger og malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et gulvstående baderomsmøbel med vask, dusjhjørne med dusjkant og glassvegg, vegghengt toalett, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin. Fordelerskapet til vannrør er også plassert her. Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget i blokken, samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra IKEA. Det er hvite, slette fronter med høyglans. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket. Vannrør er rør-i-rør, og avløpsrør er av plast.

Det er ventilator med avtrekk over koketoppen. Avtrekket ledes til felles anlegg i blokken.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Boligen har vannrør av rør-i-rør. Røropplegget er fra byggeår. Fordelerskapet er plassert på veggen på badet. Stoppekranen er plassert i fellesområdene, samt med mulighet for avstenging i fordelerskapet.

Boligen og blokken har avløpsrør av plast og soil. Det er stakeluker i parkeringsanlegget. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via veggventiler, i samtlige rom.

Boligen har en 120 liters varmtvannstank. Varmtvannsberederen er fra byggeår, og er plassert på badet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er automatsikringer og automatisk måler. Sikringskapet er plassert på gangen. Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, samt for bytte av termostat til varmekablene på badet. Eier har hatt elkontroll/tilsyn fra Lnett i 2025, hvor saken er avsluttet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Blokken har drenering fra byggeår. Det er grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drencrør.

Blokken har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår.

Det er flatt rundt blokken, med noe fall vekk.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er fra byggeår.

Oppdragsnr.: 20484-2833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 5 av 20

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

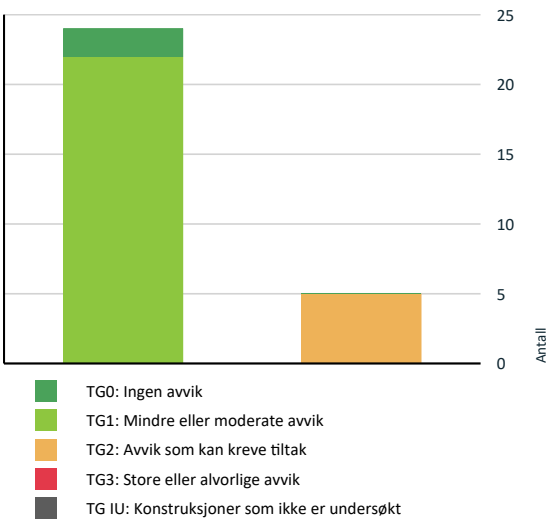
Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2009

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Det er behov for normalt vedlikehold fremover.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har sarnafil som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

Nedløp og beslag

Blokken har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger består av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er flat.
Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår.
Det er lufting via utvendig kasse. Konstruksjonen er isolert ned mot blokken.

Vinduer

Boligen har vinduer av tre.
Vinduene har 2-lags glass, og er fra 2008
Det er montert ventiler i vinduene.

Årstall:2008

Kilde:Produksjonsår på produkt

Dører

Boligen har dører av tre. Balkongdøren har 2-lags glass.
Dørene er fra 2008.
Ytterdøren er en b-30-dør (branndør)

Årstall:2008

Kilde:Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 20484-2833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 8 av 20

Åsenstubben 2, 4055 SOLA Gnr 35 - Bnr 377 1124 SOLA	Rogatakst AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKST
Tilstandsrapport		
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Det er en balkong utenfor stue/soverom, på 10m2. Balkongen er bygget opp av betong, og er under halvtak. Rekkverket er av aluminium, og har en høyde på 100 cm.		
TG 1 Utvendige trapper		
Det er utvendige trapper på eiendommen, av betong.		
TG 2 Andre utvendige forhold		
Vurdering av avvik: • Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Konsekvens/tiltak • For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.		
INNENDIG		
TG 1 Overflater		
Det er like overflater i hele leiligheten: Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.		
		
Bruksslitasje gulv		
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn		
Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.		
Det største høydeavviket som er registrert, er på: 1,3 cm. Det er målt på stuen og soverom 1.		
TG 1 Innvendige trapper		
Det er en trapp av betong i blokken, i fellesområdene. Det er montert håndløper og rekkverk.		
Oppdragsnr.: 20484-2833	Befaringsdato: 04.02.2026	Side: 9 av 20

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er også heis i blokken.

Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene i dusjsonen, malte plater på resterende vegger og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malte plater i våtsonen til dusjen. Oppbyggingen av veggen her er ukjent, med tanke på membran og fuktbestandighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser vedrørende veggene, med tanke på oppbygging. Tiltak/etablering av membran kan ikke utelukkes, men er ikke økonomisk forsvarlig før badet renoveres.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 3 cm over flis.
Gulvet utenfor dusjsonen er relativt flatt.
Lokalt i dusjsonen er det fall inn mot sluket, ca 1 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en dupp i gulvet ved døren. Ved vannsøl vil det ligge igjen vann her. Gulvet er også relativt flatt, som gjør at det er fare for at vann ligger igjen på gulvet ved vannsøl.
Badet har lite fall iht. krav fra byggeår.

Oppdragsnr.: 20484-2833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 10 av 20

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt under baderomsmøbelet.
Membranen er synlig klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Badet har et gulvstående baderomsmøbel med vask, dusjhjørne med dusjkant og glassvegg, vegghengt toalett, varmtvannsbereider og opplegg til vaskemaskin.
Fordelerskapet til vannrør er også plassert her.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget i blokken, samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Oppdragsnr.: 20484-2833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 11 av 20

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er tatt hull fra gangen og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegg og kjøkken.
Badet er bygget opp av stålstendere og gips, slik at normal fuktmåling er ikke utført. Det er sjekket for luftfuktighet, uten å registrere avvik.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter med høyglans.
Benkeplaten er av laminat
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.
Vannrør er rør-i-rør, og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er ventilator med avtrekk over koketoppen.
Avtrekket ledes til felles anlegg i blokken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør av rør-i-rør.
Rørøpplaget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert på veggen på badet.
Stoppekranen er plassert i fellesområdene, samt med mulighet for avstenging i fordelerskapet.



Oppdragsnr.: 20484-2833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 12 av 20

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Avløpsrør

Boligen og blokken har avløpsrør av plast og soil.
Det er stakeluker i parkeringsanlegget.
Rørøpplaget er fra byggeår.

Ventilasjon

Boligen har ventilering via veggventiler, i samtlige rom.

Varmtvannstank

Det er en 120 liters varmtvannstank.
Varmtvannsberederen er fra byggeår, og er plassert på badet.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, samt for bytte av termostatt til varmekablene på badet.
Eier har hatt elkontroll/tilsyn fra Lnett i 2025, hvor saken er avsluttet.

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

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Foreligger samsvarserklæring fra 2009 og 2026.

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligens anlegg er 19-20 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

Oppdragsnr.: 20484-2833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 13 av 20

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensrør.
Leiligheten er plassert i 2. etasje, og påvirkes lite av dreneringen.

Grunnmur og fundamenter

Blokken har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår.

Terrengforhold

Det er flatt rundt blokken, med noe fall vekk fra ytterveggene.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

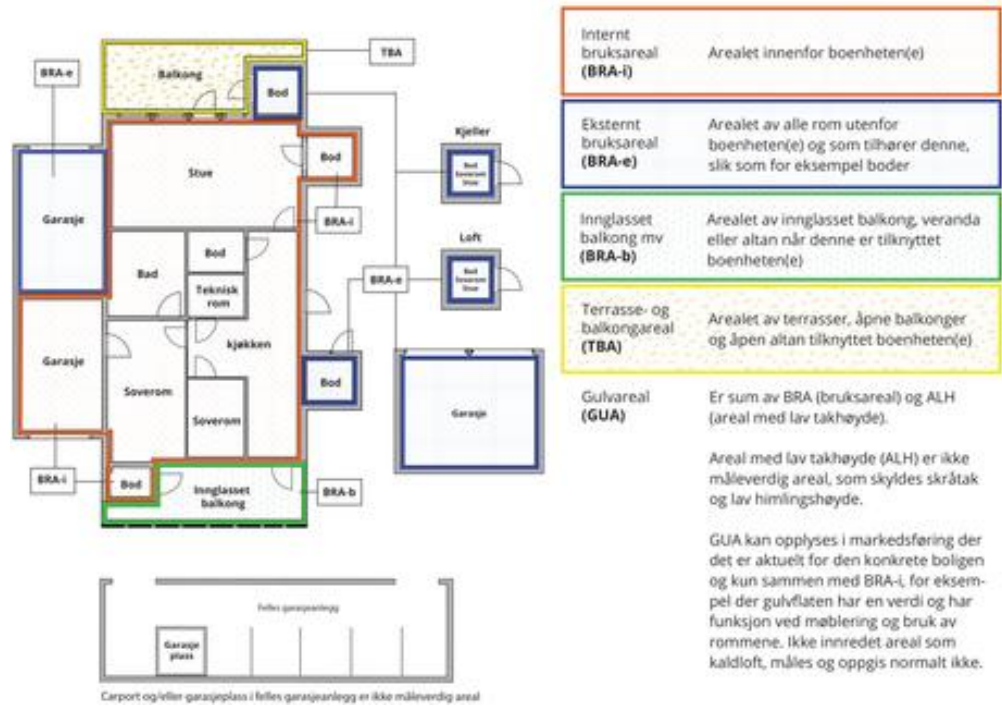
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	57			57	10
Underetasje		5		5	
SUM	57	5			10
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2		
Underetasje		Bod/c-201	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Aleksander Vågen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	35	377		0	663.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsenstubben 2

Hjemmelshaver

Forus Dynamo 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
201/FORUS DYNAMO 2 BORETTSLAG	993781029	201		Fevang Gunn Kristin Thorsnes, Fevang Magne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0292, og er regulert til blokkbebyggelse

Om tomten

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med veier, parkeringsplasser, fellesområder og blokker.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 377
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 20 av 20



Energiattest



Adresse Åsenstubben 2, 4055 SOLA	
Dato for energimerking 06.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-256969
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300002293
Gårdsnummer 35	Bruksnummer 377
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2009	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 62,0 m²	Oppvarmet bruksareal 57,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 157,85 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 143,70 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 191 kWh
--	--



Åsenstubben 2, 4055 SOLA

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



Åsenstubben 2, 4055 SOLA

Tiltak
Brukertiltak Tiltak 1: Luft kort og effektivt Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger. Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene. Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene. Tiltak 4: Tiltak utendørs Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig. Tiltak 5: Vask med fulle maskiner Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke. Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming. Tiltak 7: Slå el.apparater helt av Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av. Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

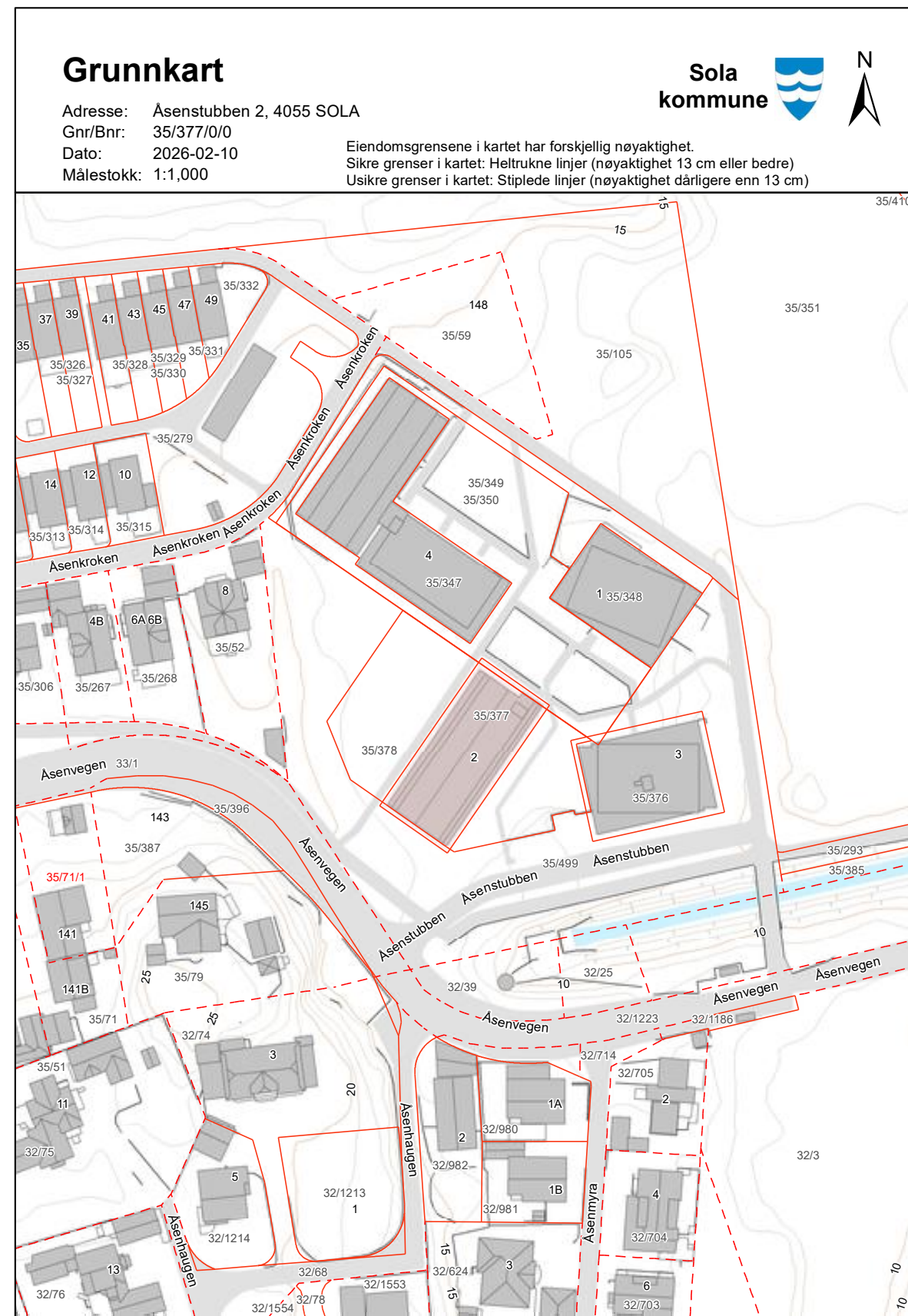


Spørsmål om energiattesten

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

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

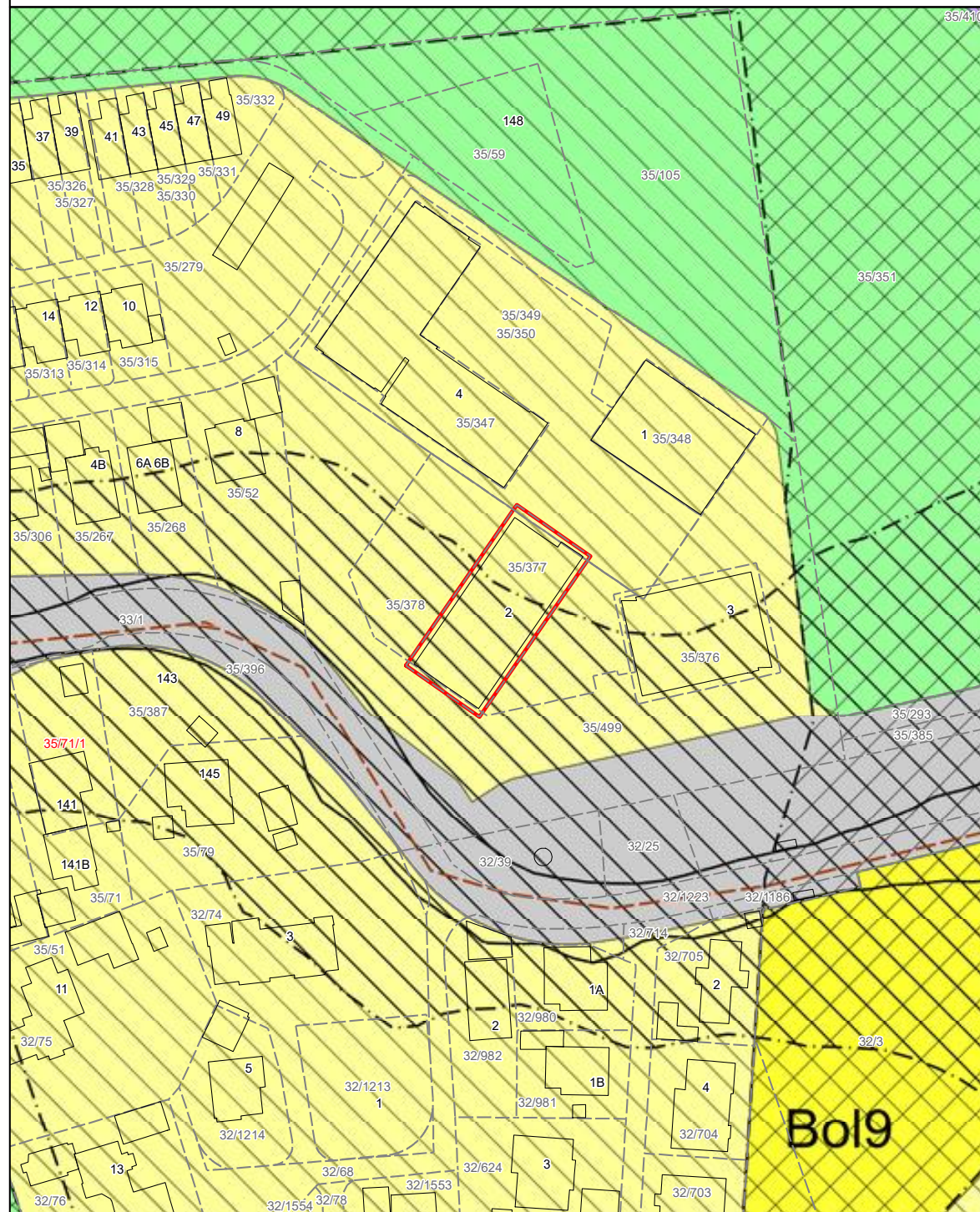
<https://www.enova.no>



Kommuneplan

Adresse: Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr/Bnr: 35/377/0/0
Dato: 2026-02-10 Planident: 202201
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

**Sola
kommune**



1 Tegnforklaring kommuneplan

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Fiområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

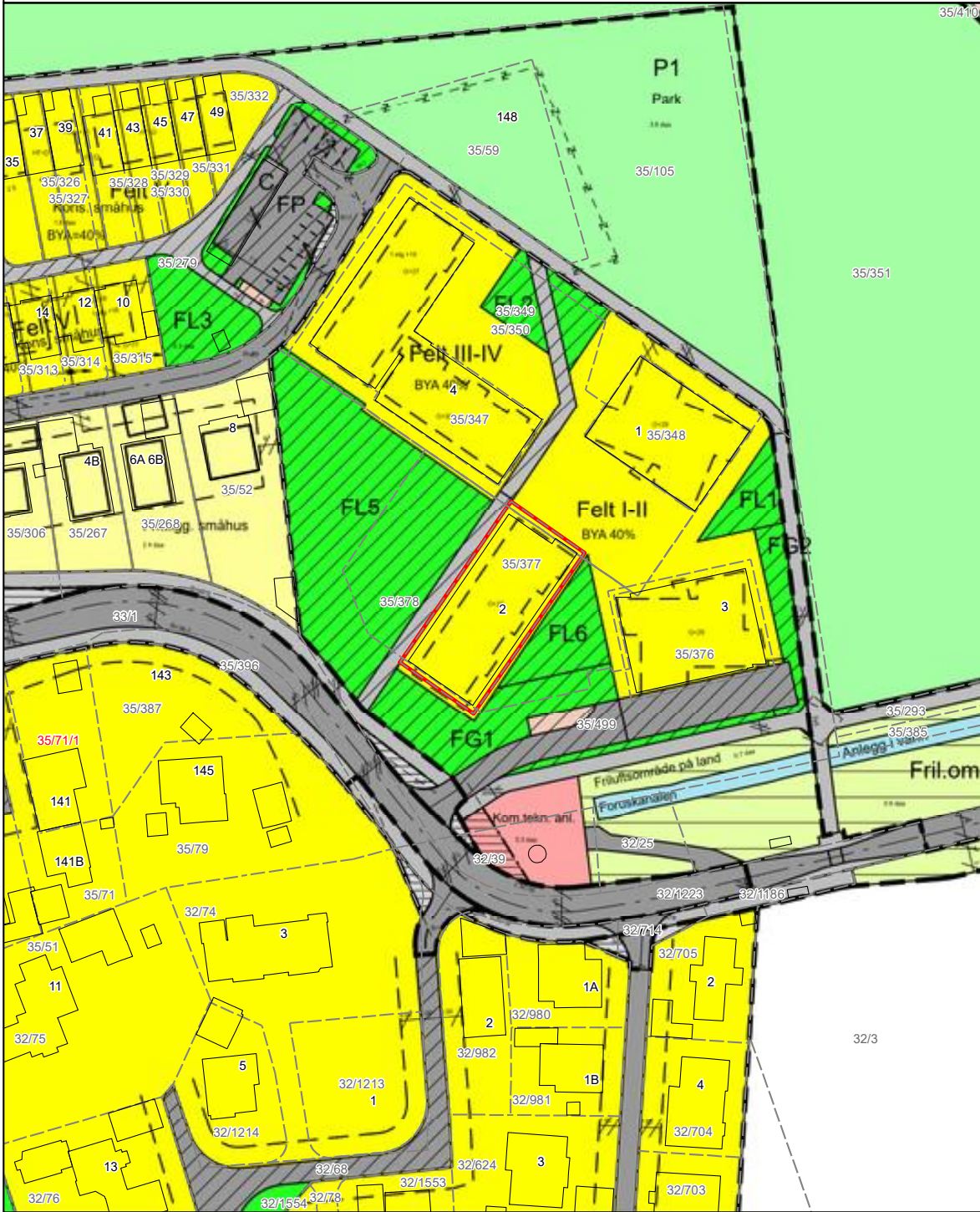
Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone	H330_4		KpGrense	---
KpSikringSone			KpArealGrense	---
KpStøySone	H290_1		KpFareGrense	---
KpInfrastrukturSone			KpSikringGrense	---
KpGjennomføringSone			KpStøyGrense	---
KpAngittHensynSone	H570_2		KpAngittHensynGrense	---
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2	KpGjennomføringGrense	---
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)		KpInfrastrukturGrense	---
			KpBåndleggingGrense	---
			KpDetaljeringsGrense	---
			KpBestemmelseGrense	---
			KpRegulertHøyde	---

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Reguleringsplan på grunnen

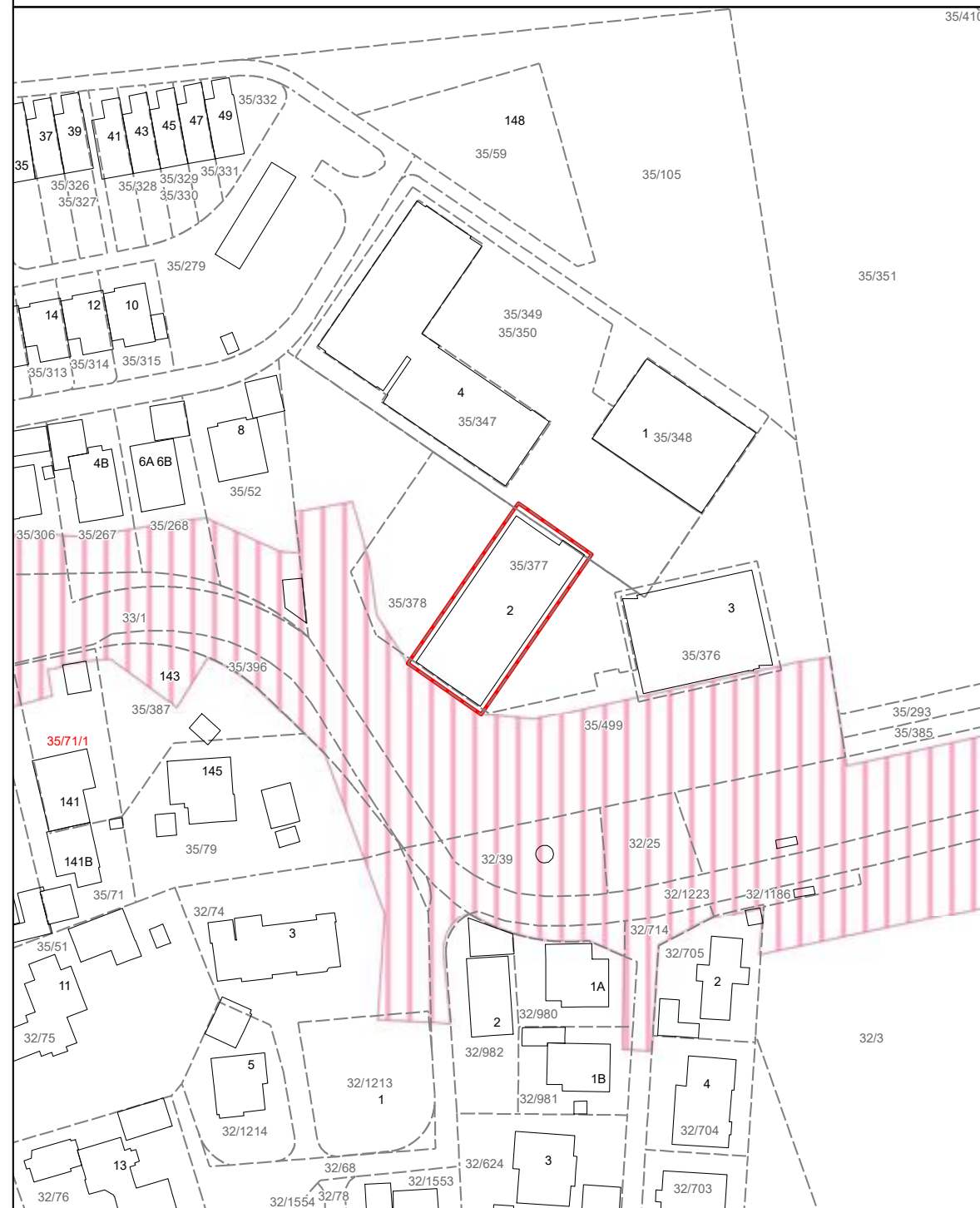


Adresse: Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr/Bnr: 35/377/0/0
Dato: 2026-02-10
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0292
Ikrafttredelsesdato: 8.2.2007



**Sola
kommune**

Adresse: Åsenstubben 2, 4055 SOLA
Gnr/Bnr: 35/377/0/0
Dato: 2026-02-10 Planident: 202409
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttreddelsesdato:



1 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtengrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevaras	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttetur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 08.02.2007
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Reguleringsplan for Skadbergåsen boligfelt

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0292

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor reguleringsgrensen på plankartet. Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDE (plan- og bygningslovens§ 25, l. ledd nr. 1)

- blokkbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)

- Offentlige trafikkområder
- gang- og sykkelveg

SPEIALOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)

- friluftsområde (på land)
- områder for anl. Og drift av komm. tekn. virksomhet
- andre områder for anlegg i vassdrag eller sjøen
- frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)

- felles avkjørsel
- felles gangareal
- felles parkering
- felles lekeareal for barn
- felles grøntanlegg
- annet fellesareal for flere eiendommer (søppelhåndtering)

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 08.02.2007
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§ 1 BYGGEOMRÅDE

Planområdet er inndelt i følgende boligfelt:

		1. etg. kote	Maks kote gesims
Felt I	Blokkbebyggelse	+13	+29
Felt II	Blokkbebyggelse	+13	+27/+29
Felt III	Blokkbebyggelse	+14	+30
Felt IV	Blokkbebyggelse	+14	+27

Blokkbebyggelse

Øverste boligetasje skal være inntrukket gjennomsnittlig minimum 3 meter i forhold til byggets fasader for øvrig. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Minimum en biloppstillingsplass per leilighet skal plasseres i parkeringskjeller under bebyggelsen. Parkeringskravet er 1 ½ bilplass for leiligheter større enn 50 m2 boareal. For mindre leiligheter er parkeringskravet 1 bilplass.

Balkonger med en dybde inntil 3 m tillates oppført utenfor byggegrensen.

Private hager tillates etablert utenfor byggegrensen, men innenfor formålsgrensen.

Parkeringskjeller tillates etablert innenfor byggeområdene.

§ 2 TRAFIKKOMRÅDER

Alle offentlige trafikkområder skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

§ 3 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel, felles parkering, felles grøntareal og annet fellesareal er felles for Felt I-II og Felt III-IV.

Felles lekearealer skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Vedlikehold skal foretas av beboerne, eventuelt i regi av et vellag.

Fellesområde FLI tilhører felt I-II

Fellesområde FL2 tilhører felt ill-IV

Fellesområde FL5 tilhører feltene I-VIII

Fellesområde FL6 tilhører felt I-II

Det tillates etablert parkeringskjeller under Fellesområde FL2, FL5 og FL6. Det tillates etablert miljøstasjon under Fellesområde FL6 og FG1.

Det tillates etablert nedgravde avfallsbeholdere på annet fellesareal.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 08.02.2007
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

For boligbebyggelsen på hvert delfelt skal det ved byggeanmeldelse gjøres rede for atkomst, inngang samt plassering av renovasjonsspann/sykler/sportsbod.

Ved avgrensning av boligtomter mot veg, lekeareal, park, skal hekk benyttes. Granhekk tillates ikke.

Det tillates ikke vesentlige utfyllinger av terreng, verken i friområde eller i byggeområde.

Parkeringsplass skal skilles fra offentlig gangvei med opphøyet kantstein, grøntrabatt eller lignende

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det igangsettes boligbygging innenfor planområdet skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til planer godkjent av kommunen: Gang-/sykkelvei/fortau/bussholdeplass langs Åsenvegen

Før bolighus innenfor et boligfelt tillates tatt i bruk skal tilhørende lekefelt, gangvegssystem, evt fellesparkeringsanlegg være utbygd i henhold til planer godkjent av kommunen.

Offentlig turveg(gang-/sykkelveg) i grense mot friområde og langs Foruskanalen frem til Røynebergvegen skal opparbeides sammen med tiliggende boligfelt.

VEDTEKTER

for Forus Dynamo 2 borettslag, org nr. 993 781 029

§ 1. LAGETS NAVN

(1) Lagets navn (firma) er Forus Dynamo 2 borettslag med forretningskontor i Stavanger.

Laget er et andelslag med begrenset ansvar.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2. FORMÅL

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets bygg. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f. eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, eller lokalene i byggene skal utleies i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 5 000,-

(2) Med unntak for tilfeller som nevnt i borettslagsloven kan bare fysiske personer (enkeltpersoner) være andelseier i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektenes § 3.

(3) Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan - utenom de i 2. ledd nevnte tilfelle - ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken,

adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette være kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til borettslaget. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(5) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 4. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(6) En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

(7) Ved salg, overføringer og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.

§ 5. FORKJØPSRETT

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 6. BORETTEN

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

(2) Til andelen hører en parkeringsplass og sportsbod i felles parkeringsanlegg. Plassene og bodene tildeles av borettslaget.

Parkeringsanlegget har eget gårds- og bruksnummer og eies i fellesskap med tre andre borettslag. Et borettslag har tinglyst eksklusiv rett til parkeringsplasser og boder under borettslagets blokk.

Borettslaget er pliktig til å delta i en velforening for området og skal bestå av fire borettslag. Anlegget drives og forvaltes av foreningen som består av et styremedlem oppnevnt fra hvert borettslag. Velforeningen skal ivareta forvaltningen av felles utearealer samt garasjeanlegg som de fire borettslagene eier i fellesskap.

Utbygger har i samsvar med ovennevnte rett til oppføring av ytterligere to borettslag på eiendommen som deretter skal fraskilles som egne enheter. Utbygger skal ha disposisjonsretten til 16 parkeringsplasser i forbindelse av utbygging av disse to borettslagene.

Ovennevnte rettigheter og plikter er tinglyst på de respektive eiendommer.

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

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

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

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

§ 7. BRUKSOVERLATING

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

§ 8. ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

§ 9. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger Borettslaget har også vedlikeholdsansvaret for utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

§ 10. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

1. Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel og fastsettes av styret.

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

2. Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 11. MISLIGHOLD OG PÅLEGG OM SALG

1. Mislighold

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

2. Pålegg om salg

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

3 Fravikelse

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

§ 12. STYRET

(1) Laget ledes av et styre som består av en leder og to andre medlemmer med et varamedlem. Lederen velges ved særskilt valg av generalforsamlingen.

(2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av to år. Varamedlem velges for et år.

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret velger innen sin midte nestleder.

(5) Et styremedlem kan fjernes for utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 13. STYRETS OPPGAVER

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsfører at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de motende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket; (jfr. brl § 8-9)

- 1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten og som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2. ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlig felleskostnadene..

(8) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

(9) Styret kan gi prokura.

§ 14. FORRETNINGSFØRSEL

(1) Styret engasjerer lagets forretningsfører.

§ 15. GENERALFORSAMLING

(1) Den overste myndighet i laget utoves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Før avholdelse av generalforsamlingen, skal andelseierne motta varsel om dato for møtet og om frist til innlevering av saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 16. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

- (1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
- 1. Konstituering.
 - a) Registrering av de frammotte.
 - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av sakliste.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

(2) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 17. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må

F:\Administrasjon\Ansatte\John\Forus Dynamo 2 borettslag, VEDTEKTER stiftelse.DOC

hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag.

(4) Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden samt forretningsfører og leieboer i lagets boliger har rett til å være til stede i generalforsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

(5) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(6) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn.

§ 18. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSBERETNING

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

(4) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.

(5) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 19. REVISJON

(1) Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruksjer med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 20. INHABILITET; TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om

F:\Administrasjon\Ansatte\John\Forus Dynamo 2 borettslag, VEDTEKTER stiftelse.DOC

fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

2. Taushetsplikt

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

3. Mindretallsvern

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

§ 21. VEDTEKSENDRINGER

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

§ 22. MIDLERTIDIGE VEDTEKTER

Golftunet AS har rett til å eie andeler og leie ut boretter som er usolgt ved innflytting i borettslaget.

Inntil alle byggetrinn av gnr. 35 bnr.105 og senere utskilte bruksnummer fra bnr. 105 i Sola kommune er ferdig utbygget, vil Golftunet AS eller dets rettsetterfølger, ha utvidede rettigheter til garasjeeiendom og utomhus fellesarealer for å sikre en helhetlig utbygging m.v. Golftunet AS skal ha rett til å foreta bygningsmessige endringer i garasjeanlegg for å tilpasse utbygging av resterende byggetrinn på nevnte gård- og bruksnummer. Forus Dynamo borettslag er i den forbindelse forpliktet til å yte den nødvendige medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med Golftunet AS' planer.

Golftunet AS ferdigstiller forøvrig felleseiendommen og garasjeeiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten osv. Golftunet AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige andelseieres disposisjon. Golftunet AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige andelseieres disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Golftunet AS disponerer eksklusivt, skal Golftunet AS alene dekke. Golftunet AS kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av garasjeeiendommen og felleseiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Overskjøting av Forus Dynamo borettslag 2 sin ideelle andel i garasjeeiendommen og felleseiendommen kan utstå til det tidspunkt Golftunet AS velger å foreta overskjøtingen av hensyn til utbyggingsprosessen.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Golftunet AS eller dets rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller uten behandling i generalforsamling når første bolig i siste byggetrinn er overlevert. Dog gjelder ikke dette for Golftunet AS' rett etter første avsnitt i denne bestemmelse. Første avsnitt bortfaller uten behandling i generalforsamling når alle leiligheter er solgt.

F:\Administrasjon\Ansatte\John\Forus Dynamo 2 borettslag. VEDTEKTER stiftelse.DOC

ORDENSREGLER FOR FORUS DYNAMO 2 / ÅSENSTUBBEN 2

Sola, 13.september 2010

Ordensreglene er til for å skape trivsel i borettslaget, og for å sørge for at borettslaget er kjent for omgivelsene som et skikkelig og veldrevet borettslag. Dette vil bidra til å opprettholde og ivareta verdien og omsettingen av leilighetene. Både andelseiere og eventuelle leietakere plikter til å holde ordensreglene.

- Balkonger og fasader** – skal være ryddige og representative, være fri fra søppel samt andre sjenerende gjenstander. Balkonger skal ikke brukes til lagring, det henvises til bruk av boder. Det er ikke tillat å oppføre bygninger eller konstruksjoner her uten å søke styret om tillatelse. Området utenfor inngangsdørene skal være ryddig og fri for søppel.
- Vedlikehold av boligen** – Den enkelte andelseier skal holde leiligheten og andre rom og annet areal som hører leiligheten til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer, rør, sikringskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar. Utstyr inkl. vannklosett varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.
- Brannfare og grilling** – Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Grilling på balkongene er tillatt så lenge det ikke er til stor sjanse for andre.
- Bilkjøring og parkering**- Alle skal bruke sin parkeringsplass i lukket anlegg. For de som har motorsykel/moped får disse også plass på egen parkering i garasjeanlegg. All kjøring i boligområdet må foregå med stor forsiktighet. Borettslaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsel- og parkeringsbestemmelsene. Båter, hengere, campingvogn etc. må lagres annen plass, evt. avtale med styret for kortere perioder.
- Oppbevaring av sykler**- skal parkeres i sykkelstativene på området, i egen bod evt. under trapp i nedgang til garasje. Ikke utenfor inngangs dører.
- Søppel**- Søppel skal kastes i resirkuleringsstasjonen. Det er ikke tillatt å sette søppelposer utenfor inngangspartiet. (Dette trekker til seg rotter, fugler, katter etc. som forsøpler området) Det er ikke lovlig å sette møbler og annet større skrot som eiere vil kvitte seg med ved resirkuleringsstasjonen. Reklame som beboer ikke ønsker, skal ikke kastes i ganger eller legges oppå postkasse. Kasting av sneiper, ølbokser utenfor balkonger er beboers ansvar å forhindre. All forsøpling på området kan medføre en bot opptil kr 2000,-
- Husdyr**- Det er tillatt med ett husdyr pr leilighet dersom det ikke er til sjanse for andre, eller fører til skader på bygget. Avføring skal til enhver tid plukkes opp. Dyrehold utover ett dyr, skal søkes styret om, og kan bli godkjent dersom gode grunner taler for det.

8. **Lufting av tepper/dyner-** skal ikke luftes over balkongen, da støv og rusk havner ned til den som bor i etasjen under. Bruk gelender på inngangssiden for dette.
9. **Trapperom, ganger og heis-** Røyking forbudt grunnet hensyn til beboere med astma og allergier. Røyking forbudt i heis. Alle er ansvarlige for å holde oppganger, trapper fri for søppel.
10. **Utleie-** Ifølge borettslagsloven skal alle andelseiere søke styret om godkjenning av utleie. Den som leier ut leiligheten sin, er selv ansvarlig for å levere kopi av ordensregler til leietaker.
11. **Ro på kveld-** Beboere skal være gjensidig hensynsfulle. Naboer skal ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Det skal være ro mellom kl 23.00 til kl. 07.00. Musikkannlegg og tv skal brukes hensynsfullt og avdempet. Når det gjelder festing i helger, skal alle trekke inn fra balkonger etter kl 23.00 og musikken dempes for og ikke uroe nattesøvn til alle vi som bor her i området.

Brudd på ordensreglene kan få alvorlige konsekvenser – i ytterste konsekvens kan det resultere i utkastelse eller tvangssalg av leiligheten.

Med vennlig hilsen

Styret

Forus dynamo 2 / Åsenstubben 2

Forus Dynamo 2 borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Forus Dynamo 2 borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 10.04.2025, kl. 17:30

Åsenhallen, Åsenvegen 86, Sola

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Endre regler for fellesparkeringen

6 Valg av abonnement hos Lyse

7 Valg

- 7.1 Valg av leder for 1 år
- 7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Forus Dynamo 2 borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

20 000 per år, styret blir enig om fordelingsnøkkel internt

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 20.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endre regler for fellesparkeringen

Jeg ønsker at regelverket for gjesteparkering tas opp i generalforsamling og at andelseiere for stemme over dette forslaget. Reglene per i dag strider mot noen beboeres jobb og da tenker jeg på jobber med vaktordning og spesifikt samfunnskritisk arbeid. Ser for meg dette blir en enkel sak med tanke på at enkelte beboere har fast parkering på gjesteplass.

Styrets innstilling: Dagens regler beholdes.

6. Valg av abonnement hos Lyse

Dagens avtale er sagt opp av Lyse. Vi har fått frem til generalforsamlingen å vedta en ny avtale. Se tkest udnerr for hva Lyse skrev

Vi ser av våre systemer at fellesavtalen dere har med oss, bør nå reforhandles. Fellesavtalen deres er basert på en TV pakke, så kjøper beboerne selv internett og flere poeng etc.

Denne avtaleformen er utgått, og selges ikke lenger. Det er mer hensiktsmessig å samle dette i fellesavtaler, da alle bruker internett i dag.

Jeg ønsker å tilby en ny type avtaleform som heter Flex, hvor det er både TV/internett inkludert eller kun internett for de som ønsker det. Vi har to Flex avtaler:

Flex S til kr 399,- pr boenhet pr mnd

Flex M til kr 499,- pr boenhet pr mnd

Erfaringer viser at når boligselskapet samler TV/internett/poeng i en avtale, reduseres prisen for beboerne totalt sett på hva de må betale pr mnd. De aller fleste beboerne i boligselskapet deres har internett utenom fellesavtalen, som gjør at de totalt sett betaler over 500,- pr mnd for TV/internett.

Dersom dere ønsker mer informasjon om en av Flex avtalene, håper jeg at du tare kontakt med meg.

Vedlagt er mer informasjon om Flex avtalene våre.

Forslag til vedtak: Flex M gir mest fleksibilitet for beboerne. En kan velge mye internett og lite tv, eller en god del tv og en god del internett. Da menes det hvor mange kanaler, poeng og opptak en har for tv og hvilken hastighet en har på nett. Det er få personer som har et reelt behov over 100Mbps.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 1 år

Atle Solberg

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

464 Forus Dynamo 2 borettslag				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		985 440	929 664	1 056 124
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 973 681	1 990 774	0
Innbetalt til felles lån - renter		862 677	785 888	0
Sum inntekter		3 821 798	3 706 326	1 056 124
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	22 820	22 820	22 820
Avskrivninger	5	7 125	7 125	0
Forretningsførerhonorar		94 680	90 336	99 600
Tilleggstjenester forretningsfører		16 450	16 450	16 450
Revisjonshonorar	2	18 565	8 640	9 420
Vaktmestertjenester		51 922	47 333	50 000
Drift og vedlikehold	3	376 021	229 896	392 564
TV og/eller internett		72 464	66 862	73 584
Forsikringer		101 753	96 683	113 920
Kommunale avgifter		233 940	154 530	261 000
Energi/strøm		29 454	48 377	33 000
Administrasjonskostnader		4 186	5 319	4 000
Sum kostnader		1 029 380	794 371	1 076 358
Driftsresultat		2 792 417	2 911 955	-20 234
Finansielle poster				
Renteinntekter		49 214	35 401	20 000
Rentekostnader		863 429	786 412	0
Netto finanskostnader		814 215	751 011	-20 000
Resultat	4	1 978 203	2 160 944	-234

464 Forus Dynamo 2 borettslag			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	55 600 000	55 600 000
Andre driftsmidler	5	46 173	83 640
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		55 646 173	55 683 640
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-1 492	125 427
Forskuddsbetalte kostnader		163 314	119 891
Andre fordringer		19 764	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 404 825	1 399 812
Sum omløpsmidler		1 586 410	1 645 129
SUM EIENDELER		57 232 583	57 328 769

464 Forus Dynamo 2 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital		21 087 667	19 109 464
Sum egenkapital	6	21 227 667	19 249 464
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	21 943 264	25 060 397
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	2 538 713	1 404 355
Borettsinnskudd		11 120 000	11 120 000
Sum langsiktig gjeld		35 601 977	37 584 752
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		29 443	106
Leverandørgjeld		165 353	137 618
Påløpne renter		204 835	209 297
Annen kortsiktig gjeld		3 308	147 532
Sum kortsiktig gjeld		402 939	494 553
Sum gjeld		36 004 917	38 079 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 232 583	57 328 769

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jo Øiongen Styreleder	Øyvind Andre Almås Styremedlem	Atle Solberg Styremedlem
--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------

Balanse 2024

Noter 464 Forus Dynamo 2 borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende. Foretatte innfrielser er pantelikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum personalkostnader	22 820	22 820

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 464 Forus Dynamo 2 borettslag

Noter 464 Forus Dynamo 2 borettslag

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	51 190	50 674
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	56 795	38 669
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	211 630	94 121
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	895
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	56 407	45 537
Sum	376 021	229 896

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	1 978 203	2 160 944
Andre finansielle innbet.	0	-26 635
Avdrag på lån	-1 982 775	-1 999 872
Tilbakeføring av avskrivning	7 125	7 125
Andre finansielle utbetalinger	30 342	0
Endring disponible midler	32 895	141 561
Omløpsmidler	1 586 410	1 645 129
Kortsiktig gjeld	402 939	494 553
Disponible midler	1 183 471	1 150 576

Etter påløpt avdrag på lån, vil de disponible midlene per 31.12.2024 utgjøre kr 724 695.

Noter 464 Forus Dynamo 2 borettslag

Noter 464 Forus Dynamo 2 borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

	Ryggbøylestige 12 meter	Bygninger/tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 250	55 600 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 250	55 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	54 625	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 625	55 600 000
Årets avskrivninger :	7 125	0
Anskaffelsesår :	2017	2009
Antatt levetid i år :	10	

Andel av Sameiet Golfnet Felles er bokført som eiendel med verdi kr 29 548 og vises som andre driftsmidler under Anleggsmidler.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	140 000	0	140 000
Egenkapital	21 087 667	1 978 203	19 109 464
Sum Egenkapital	21 227 667	1 978 203	19 249 464

Noter 464 Forus Dynamo 2 borettslag

Noter 464 Forus Dynamo 2 borettslag

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	135576311	1355763110
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2009
Rentesats:	2.978 %	4.705 %
Betingelser:	Fastrente 2,978% til 01.05.2033	
Beregnet innfridd:	30.09.2034	30.09.2034
Opprinnelig lånebeløp:	22 240 000	44 480 000
Lånesaldo 01.01:	13 584 930	11 475 467
Avdrag i perioden:	1 060 371	2 056 762
Lånesaldo 31.12:	12 524 559	9 418 705
Saldo 5 år frem i tid:	6 724 229	5 247 723
Andelssaldo 01.01:	0	1 404 355
Innbetalt IN i perioden:	0	1 259 705
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	125 347
Andelssaldo 31.12:	0	2 538 713
Sum pantegjeld for lån:	12 524 559	11 957 418

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 35 601 977 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 55 646 173.

Resultat og balanse med noter for Forus Dynamo 2 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Forus Dynamo 2 borettslag

Styreleder	Jo Øiongen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Atle Solberg (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Øyvind Andre Almås (sign.)	13.03.2025

Noter 464 Forus Dynamo 2 borettslag

Informasjon fra styret

Om Forus Dynamo 2 borettslag

Forus Dynamo 2 borettslag ligger i Sola kommune og består av 28 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 993781029. Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
 Styreleder, Jo Øiongen
 Styremedlem, Atle Solberg
 Styremedlem, Øyvind Andre Almås
 Varamedlem, Jan Roger Jøssang Watland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har vært 3 styremøter med 7 protokollførte saker.

Styret har jobbet med og fått utført:
Ny vaktmesteravtale (inkludert vasking) med Gorgon

Inspeksjon av sprinklerannlegg Gorgon

Inspeksjon av tak Gorgon

Utbedre avløp fra tak (disse trenger mer vedlikehold i årene som kommer) Boservice

Inngått avtale med Norsk Brannvern (2-årig)

Styrets planer fremover

Fokus fremover:
Vask av fasade

Maling av fasade

Behandling av grønske på nordre kortveggen

Lekkasje i garasjen der H0102 H0103 parkerer.

Få på plass ny styreleder

Forsikringsavtale

Forus Dynamo 2 borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562809. Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Med
Altibox Flex M
kan beboer
velge ett av disse
alternativene:

- Internett **250/250 Mbps**
- Tv med **25 poeng**
- Et utvalg **faste kanaler**
- **50 timer** opptak

- Programarkiv
- Start forfra
- Egen e-postkonto




- Internett **100/100 Mbps**
- Tv med **100 poeng**
- Et utvalg **faste kanaler**
- **500 timer** opptak

- Programarkiv
- Start forfra
- Egen e-postkonto




- Internett **1000/1000 Mbps**
- Egen e-postkonto



Fellesavtale:

Altibox Flex M

Altibox Flex M er vår mest populære løsning, tilpasset borettslag med behov for god bredbåndskapasitet, og ønske om en fleksibel bredbånd og tv-pakke. Hver boenhet kan selv velge om de vil ha kun bredbånd, eller begge deler.



Beboer kan for en tilleggskostnad heller velge:

Altibox L

199,- ekstra pr. md.

- Internett 500/500 Mbps
- Dette får du inkludert:**
- Tv med 75 poeng til f.eks. Netflix og TV 2 Play Basis
- 500 timer opptak

Altibox XL

399,- ekstra pr. md.

- Internett 1000/1000 Mbps
- Dette får du inkludert:**
- Tv med 150 poeng til f.eks. Netflix, HBO Max, TV 2 Play Basis og Viaplay
- 1000 timer opptak

Det er også mulig å oppgradere med:

Hjemmetelefon.....	fra 129,- pr. md.
10 poeng	25,- pr. md.
25 poeng	59,- pr. md.
50 poeng	99,- pr. md.
75 poeng	139,- pr. md.
100 poeng	179,- pr. md.
150 poeng	269,- pr. md.
200 poeng	349,- pr. md.

NB: Vi tar forbehold om endringer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Forus Dynamo 2 borettslag torsdag 10.04.2025 kl. 17:30 - Åsenhallen, Åsenvegen 86, Sola.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Synnøve Rønnestad ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Jo Øiongen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 6 andelseiere og ingen fullmakter innlevert. Totalt 6 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Synnøve Rønnestad fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Informasjon fra styret ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 20.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endre regler for fellesparkeringen

Vedtak:
5 stemte for og 1 stemte imot styrets innstilling. Dagens regler beholdes.

6. Valg av abonnement hos Lyse

Vedtak:
Flex M ble enstemmig vedtatt.

Flex M gir mest fleksibilitet for beboerne. En kan velge mye internett og lite tv, eller en god del tv og en god del internett. Da menes det hvor mange kanaler, poeng og opptak en har for tv og hvilken hastighet en har på nett. Det er få personer som har et reelt behov over 100Mbps.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 1 år

Vedtak:
Atle Solberg ble valgt til leder for 1 år.

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Jo Øiongen ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Harald Søiland og Øystein Tobiassen ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder Atle Solberg: valgt for 1 år i 2025

Styremedlem Øyvind Andre Almås, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Jo Øiongen, valgt for 2 år i 2025

Varamedlem Harald Søiland, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem Øystein Tobiassen, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

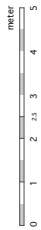
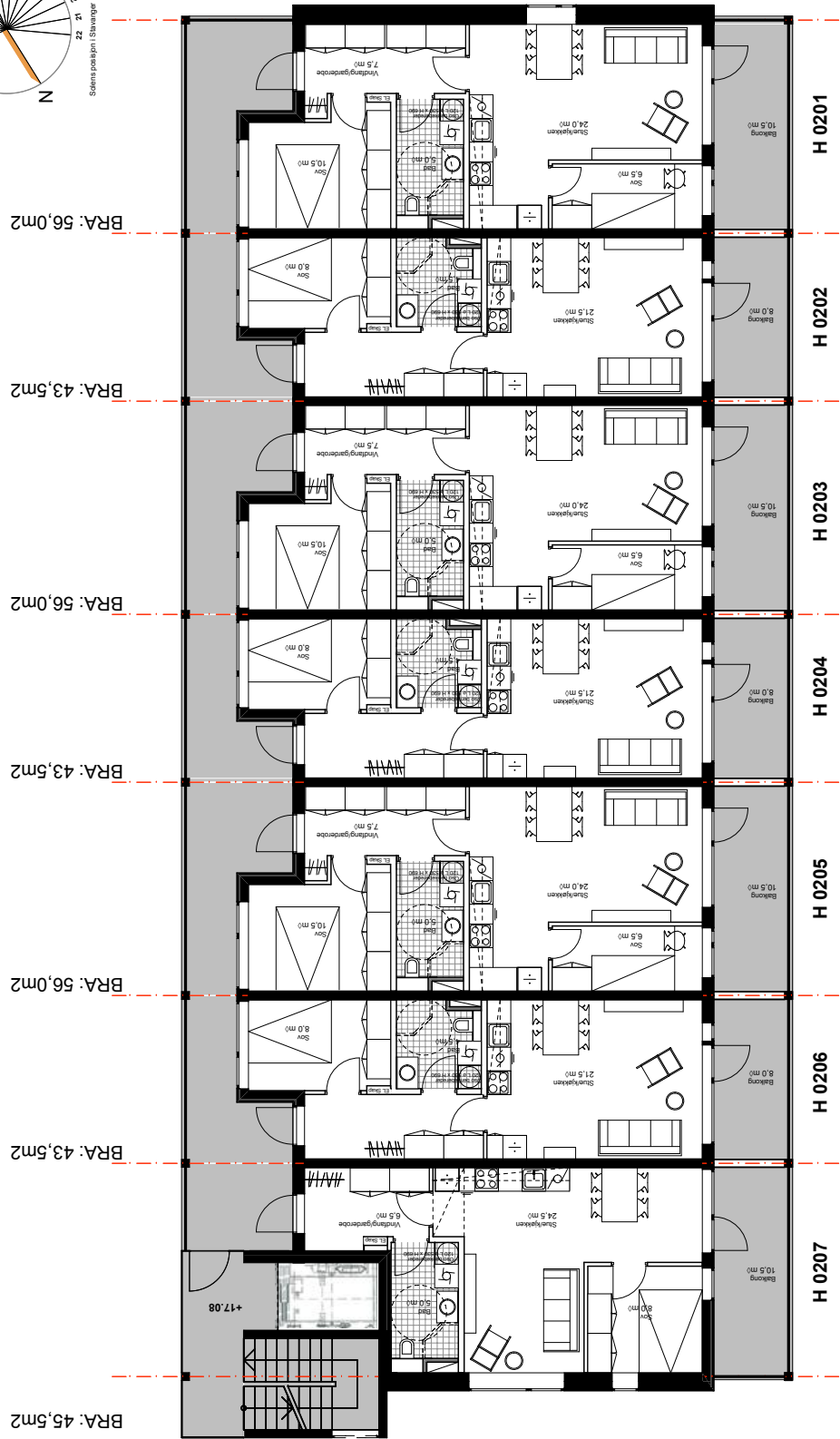
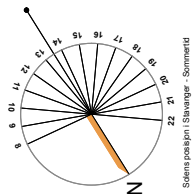
Tatt til orientering

Sola, 10.04.2025

Protokoll for Forus Dynamo 2 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Synnøve K Rønnestad (sign.)	11.04.2025
Protokollvitne	Jo Øiongen (sign.)	11.04.2025

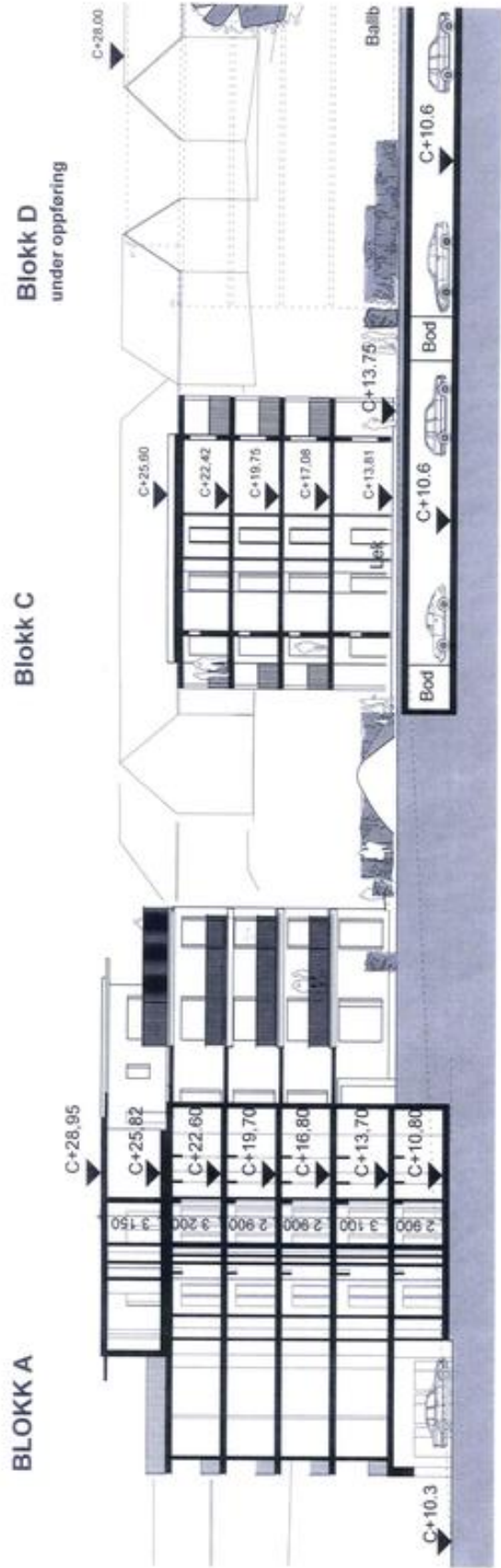


FORUS DYNAMO - ÅSENVEIEN, SOLA
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER
SALGSTEGNINGER
BLOKK C - 2. Etasje
MALESTOKK 1:100 DATO: 19.03.07

Engelmannsgate 16A, 4008 STAVANGER
Tlf: +47 51 91 11 21 - Fax: +47 51 91 11 01 - post@bda.no - www.bda.no

3-01 Side 16

18 MAR 2007

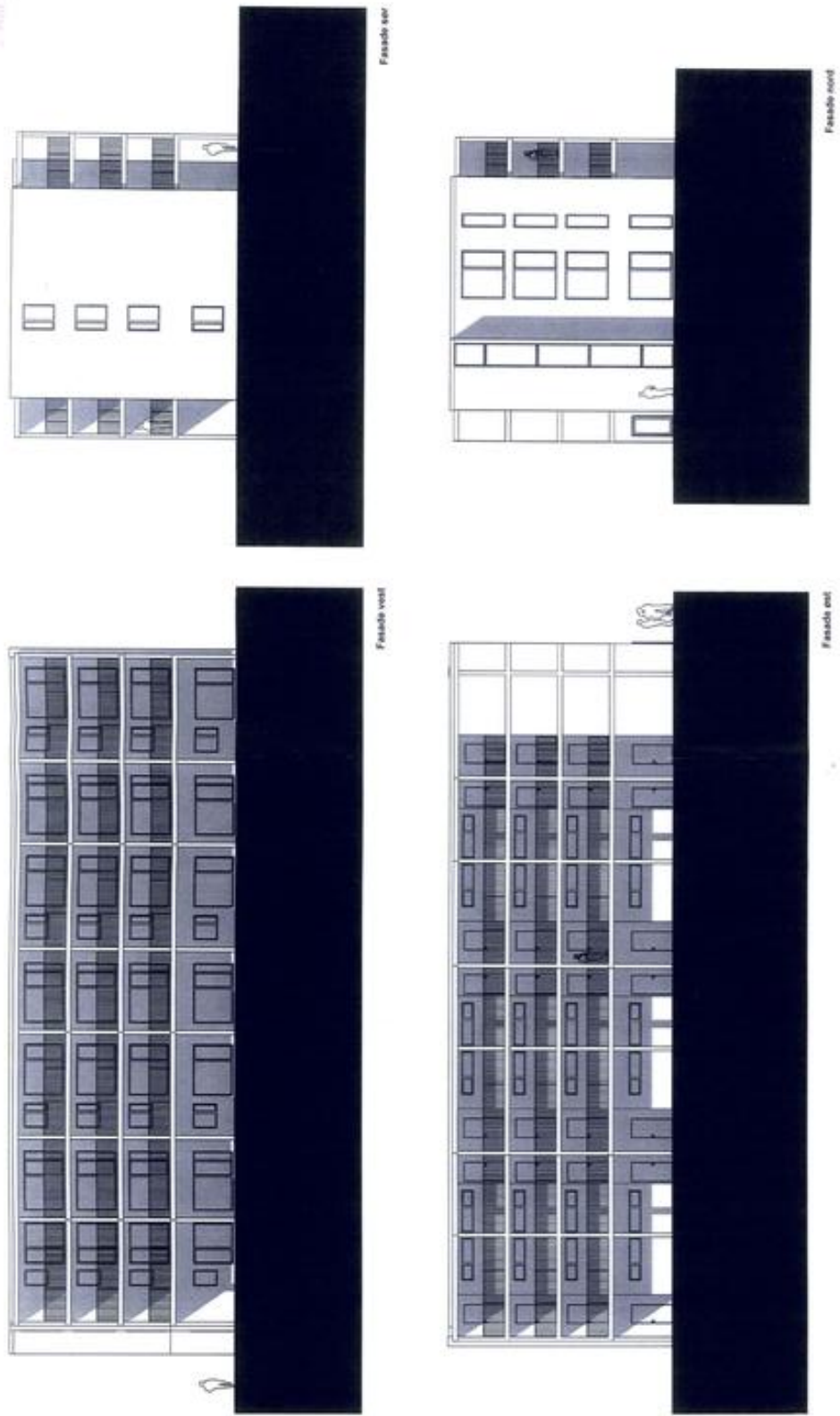


FORUS DYNAMO - ÅSENVEIEN, SOLA
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER
RAMMESØKNAD
Snitt
MALESTOKK 1:100 DATO: 19.03.07

Engelmannsgate 16A, 4008 STAVANGER
Tlf: +47 51 91 11 21 - Fax: +47 51 91 11 01 - post@bda.no - www.bda.no

S-01 side 15

7. MAI 2007



FORUS DYNAMO - ÅSENVEIEN, SOLA
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER
Rammesøknad
Fasader
MALESTOKK 1:500 DATO: 18.03.07

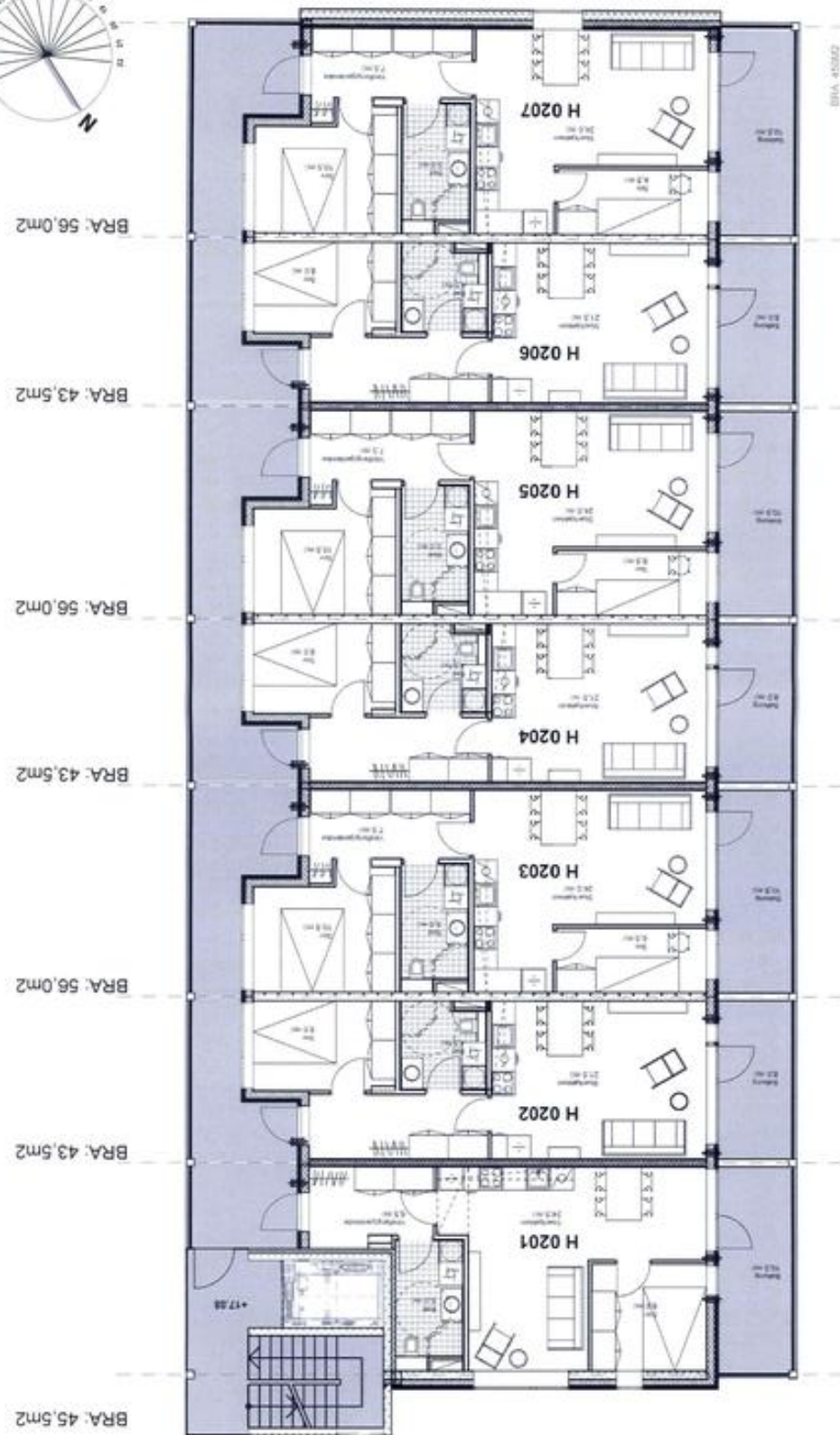
Vedlegg D-01

7. MAI 2007

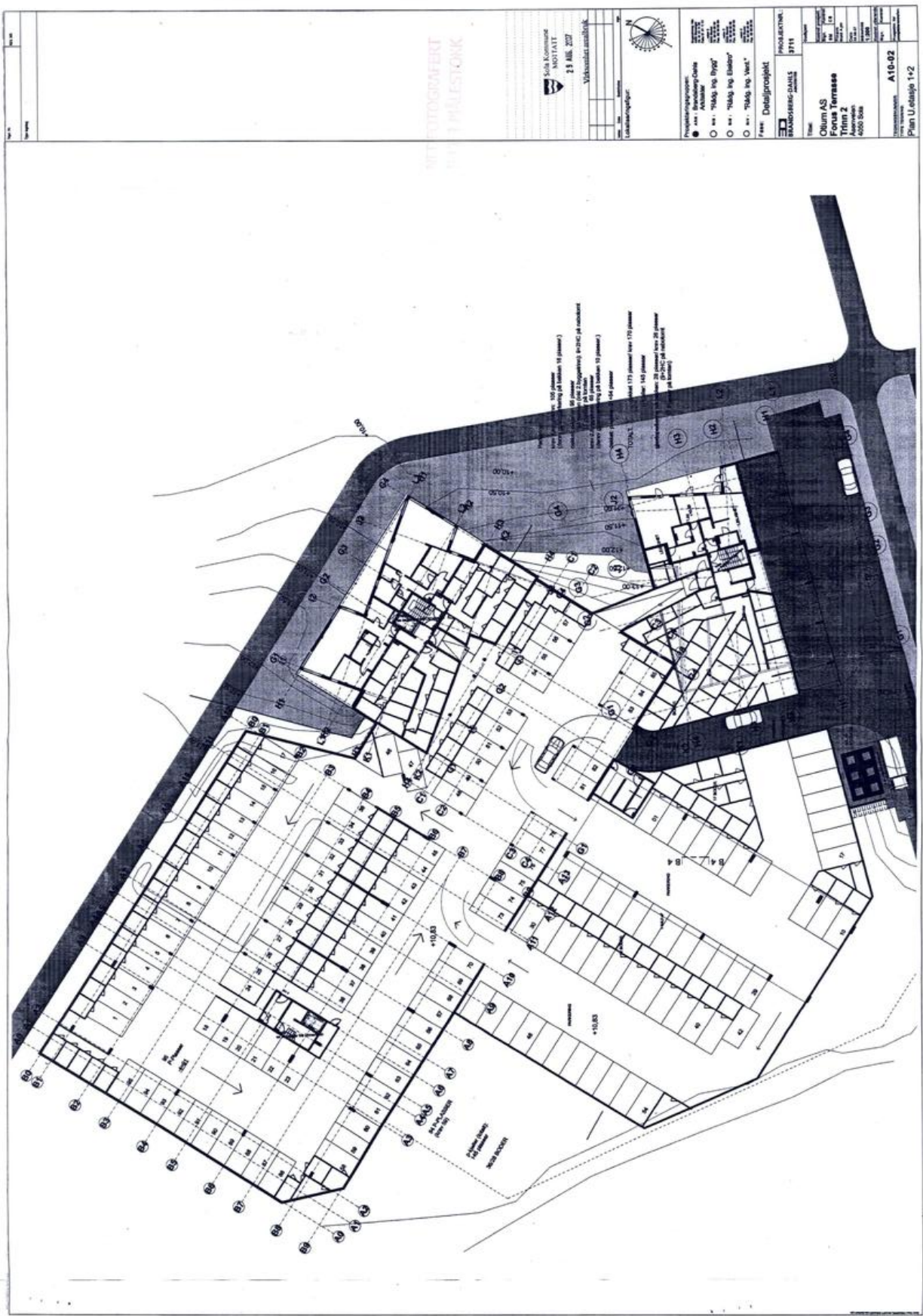


FORUS TERRASSE - ÅSENVEIEN, SOLA
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER
Rammesøknad
Situasjonsplan
MALESTOKK 1:500 DATO: 13.03.07

8-01 side 11



FORUS DYNAMO - ÅSENVEIEN, SOLA
BRANDSBERG-DAHL'S ARKITEKTER
RAMMESØKNAD
Plan 2 etasje bygg C
MALESTOKK 1:100 DATO 19.03.07



Virksomhet arealbruk

Brandsberg Dahl Arkitektkontor AS
Engelsminnegate 16 A

4008 STAVANGER

Vår dato
18.09.2009
Saksbehandler
Gjertrud Weltzien

Vår ref
Saksnr.: 09/1258-11
Deres ref.

Arkivkode
GNR 35/376,377

FERDIGATTEST

Tiltakets art: Boligblokk A og C, samt parkeringskjeller
Byggestedsadresse: Åsenstubben 2 og 3, gnr. 35, bnr. 376 og 377
Tiltakshaver: Golfturnet AS
Ansvarlig søker: Brandsberg Dahl Arkitektkontor AS

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 11.09.09

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Gjertrud Weltzien
rådgiver

Kopi:
Oppmålingseksjonen
Virksomhet kommunalteknikk
Golfturnet AS, Postboks 351, 4067 STAVANGER

Postadresse	Telefon	E-post	Org.nr
Pb. 99, 4097 SOLA	51 65 33 00	epost@sola.kommune.no	948243113

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Åsenstubben 2, 4055 SOLA. Gnr. 35, bnr. 377, i SOLA kommune, oppdragsnr.: 1220260062
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

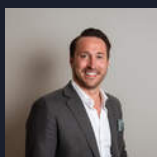
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Sola Eiendomsmegling AS

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no