

PROAKTIV

Arealeffektiv og
sentral leilighet



ÅSENSTUBBEN 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

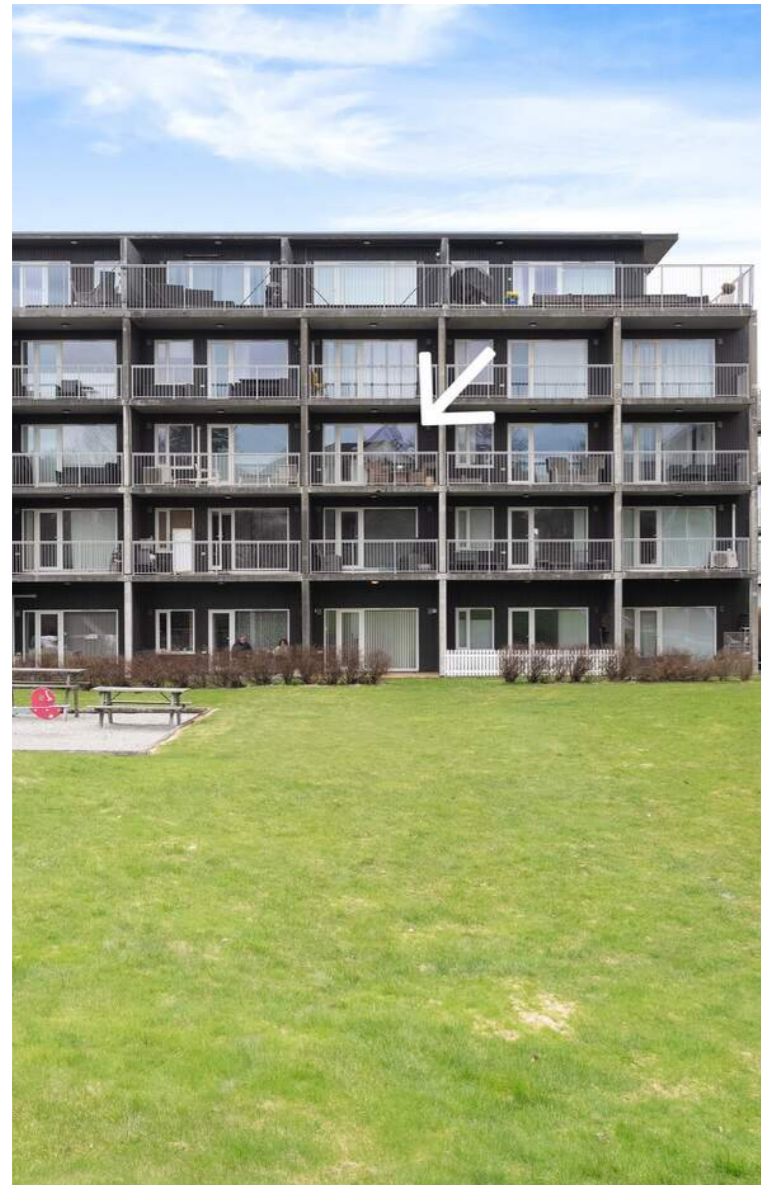
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SOLA/FORUS

Moderne andelsleilighet med god planløsning og bra standard - Soltrik
balkong - Parkering i lukket anlegg



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Åsenstubben 4, 4055 SOLA

Gnr./Bnr.: Gnr. 35, bnr. 347, andelsnr. 15,
org.nummer 990523169 i FORUS
DYNAMO BORETTSLAG

Prisantydning: 3.350.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Totalpris: 3.359.990,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 2/1

BRA: 49 m²

BRA-i: 44 m²

Etasje: 3

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

Tomt: 1009 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.197,-

Felleskostnader inkl.: vedlikehold og drift,
kommunale avgifter, forsikring, strøm i
fellesområde, velforeningsavgift og
TV/Internett.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: 3 668,-
TV/Internett: 529,-

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	123		
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 4 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 sandstrender og flotte naturområder som passer perfekt for både turgåere,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Åsenmyra Linje 42, X77	3 min 🚶 0.2 km
✈️	Stavanger Sola	10 min 🚗
🚗	Gausel stasjon Linje L5	12 min 🚗 4.7 km
🚗	Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 🚗 10.2 km

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Forus	20 min 🚶
	Coop Extra Maskinveien	20 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦	Tvedtsenteret	20 min 🚶
📦	Vitusapotek Tvedtsenteret	20 min 🚶

SPORT

🏊	Forus bedriftsidrettsarena Aktivitetshall, squash	4 min 🚶 0.3 km
⚽	Sola stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min 🚶 0.9 km
🏊	Vår Energi Arena Forus	4 min 🚶
🏊	EVO Forus	19 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

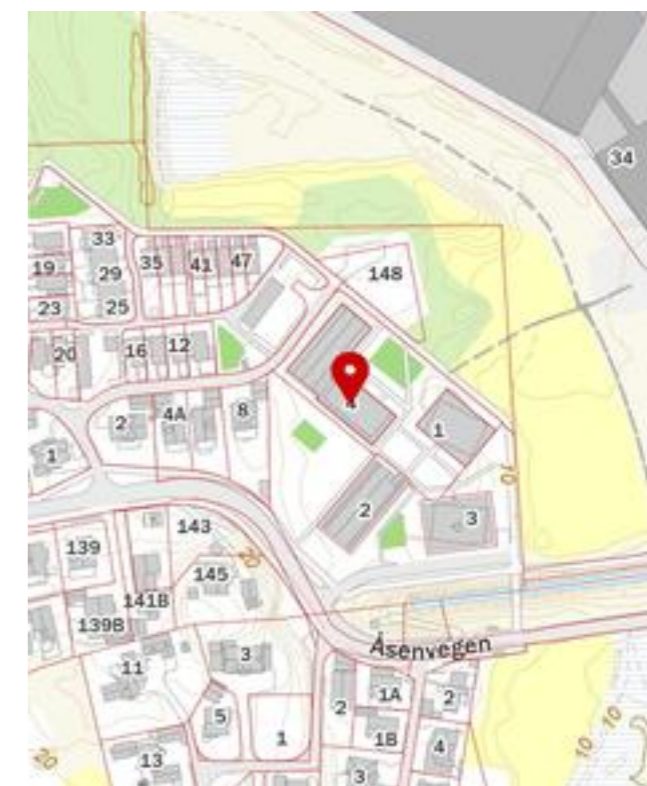
🚗	Roxel AS	13 min 🚶
---	----------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



surfere og badeglade i alle aldre.

Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket - perfekt for deg som ønsker en praktisk hverdag, med nærhet til det meste man trenger for å kunne trives i lang tid.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

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

Bebyggelse

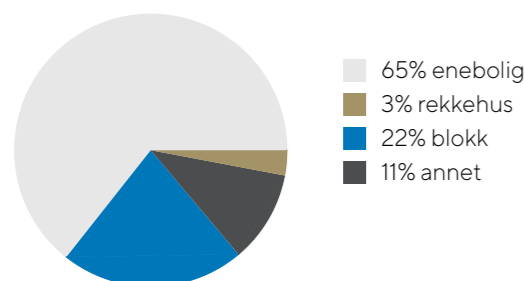
Stort sett bolig- og blokkbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	21 min 1.7 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	5 min 2 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	7 min 3 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	12 min 1 km
Jåttå videregående skole	12 min

BARNEHAGER

Sola barnehage (1-5 år) 47 barn	12 min 1 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 4

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

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

Tomtestørrelse

1009 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 4 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:
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 > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lite fall fra dusjkanten og inn mot sluket, her er det ikke 1:100-fall.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes skikkelig til sluk. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Våtrommet fungerer med avviket.

Våtrom > 3. 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 > 3. 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.

Bygningsakschyndig

Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Mandag, 16. mars 2026)

VELKOMMEN INN!

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



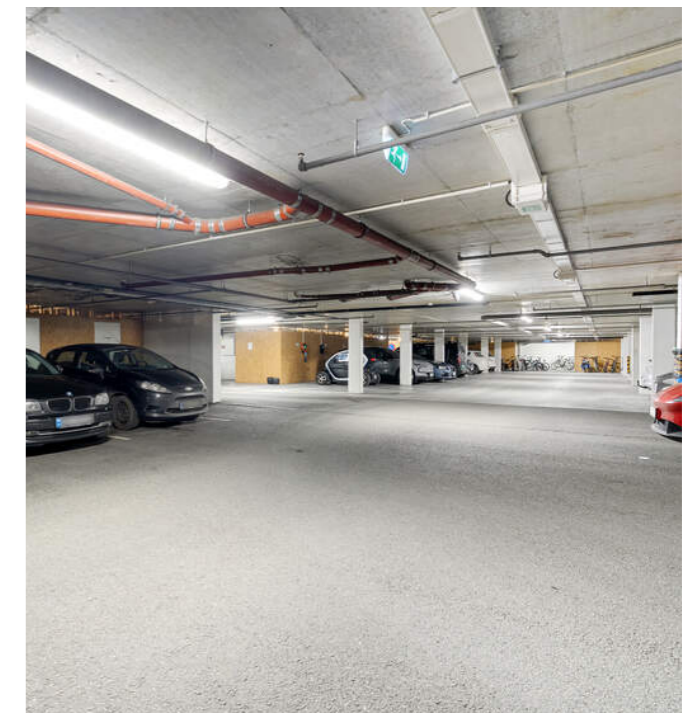
og i dusjone, samt varmekabler i gulv.

Oppvarming Elektrisk

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Dette inkluderer stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap medfølger som hovedregel ikke i handelen.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er malt i 2023-2024, samt at gulvet også er byttet da.
Fronter og benkeplate på kjøkken er nye i 2023.



Innhold

3. etasje:
Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom.

Underetasje:
Bod/310

Areal

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

3. etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 8 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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

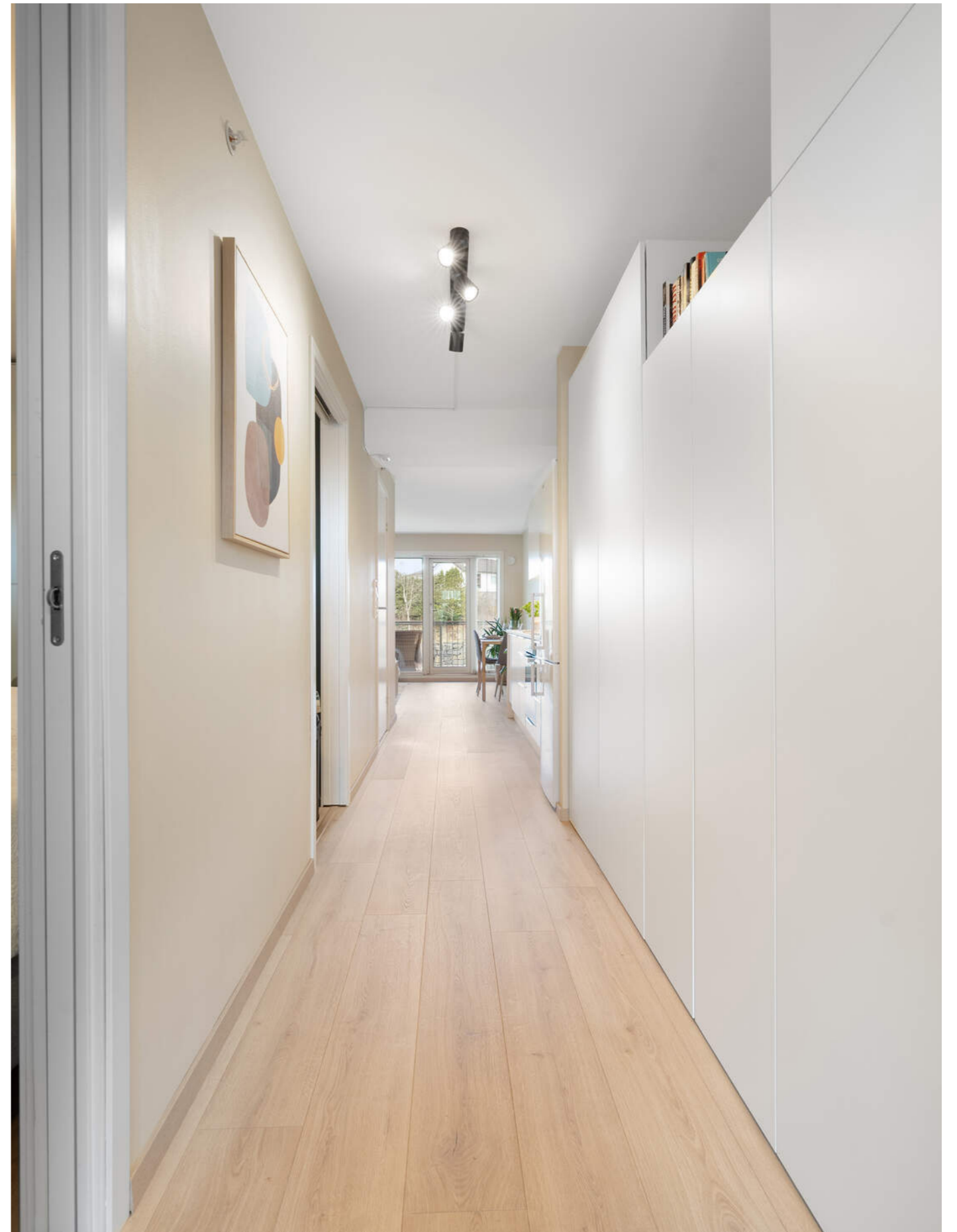
Åsenstubben 4 er en moderne andelsleilighet beliggende i et veletablert boligområde. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket, med nærhet til det meste du skulle trenge i hverdagen for å trives i lang tid.

Dette er en gjennomført bolig med god planløsning, funksjonelle løsninger og et moderne uttrykk. Leiligheten er velholdt og godt ivaretatt. Her kan man flytte rett inn.

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

3. etg:

- Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy i garderobeskap.
- Stue og kjøkken i åpen og sosial løsning med plass til spisebord. Stuen kan innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. God takhøyde, kombinert med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, gir allrommet et luftig preg. Tidløst fargevalg på vegg, laminatgulv og listefri utførelse til himling.
- Fra stuen har man tilkomst til solrik balkong med fritt utsyn. Overbygget tak, som øker bruksområdet på balkongen. Her ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.
- Flott kjøkken med lyse, slette fronter og rikelig med skap- og benkeplass. Stilige detaljer med lyse fliser på vegg og lekker benkeplate som sørger for et godt helhetsinntrykk. Fronter, fliser og benkeplate er nye i 2023. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Dette inkluderer stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap medfølger som hovedregel ikke i handelen.
- Soverom av god størrelse med nok av plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.
- Badet er moderne innredet med vegghengt toalett, dusjnisje, hel servant og opplegg til vaskemaskin. Flis på gulv







KJØKKEN I ÅPEN OG SOSIAL LØSNING

Stilige detaljer med lyse fliser på vegg og lekker benkeplate i stein som sørger for et godt helhetsinntrykk.







PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

3. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om borettslaget

- Forus Dynamo Brl er et frittstående borettslag bestående av to blokker. Blokk D har 28 leiligheter fordelt på 5 etasjer og blokk E har 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 - Golftunet felles
- Det er tilrettelagt for el-bil lading på biloppstillingsplassene i garasjeanlegget. Styret må kontaktes for bestilling og informasjon.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.
- Ingen forkjøpsrett.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

4.197,-

Felleskostnader inkluderer

vedlikehold og drift, kommunale avgifter, forsikring, strøm i fellesområde, velforeningsavgift og TV/Internett.

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader: 3 668,-

TV/Internett: 529,-

Forslag om å skaffe tilbud på isolering av inngangsdører og vinduer kan medføre økte felleskostnader frem i tid. Innhenting av vurderinger og tilbud er i gang.

Styret i felles garasjeanlegg med de andre byggene informerer om at det er behov for drenering av felles grøntområde på nedsiden av nr 1 og nr 3, men pga økonomien har dette måttet utsettes midlertidig. Det er planlagt å ta tak i det fortløpende.

Det er kommentert på tidligere salget at « Styreleder informerer om at fellesgjelden vil øke på leilighetene i borettslaget da det skal gjøres en utbedring på balkongene i øverste etasje. For en tilsvarende leilighet vi nettopp solgte fikk vi beskjed om at det vil øke med ca 40.000, som er påregnelig for denne andelen også. Felleskostnadene har økt som følge av dette allerede. Totalt lån som er budsjettert er på ca. 2.000.000,-

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 67143453008, Nordea Bank ABP filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.03.2026: 4.98% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 11.03.2026: 16 544 797
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.03.2008Første avdrag: 30.03.2017 (siste termin 30.03.2038)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 200 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 783 919
3 mnd nibor + margin 0,9

Det er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Selger har allerede innfridd dette lånet, og størrelsen er derfor kr 0,-

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden er fullt nedbetalt, og boligen har dermed ingen tilknyttet fellesgjeld.

Andel fellesformue

19.465,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 6 324 848,-

Driftsutgifter til sammen kr. 3 351 871,-

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 2 972 977,-

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 23 965 254,-

Forkjøpsrett

Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

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.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring

PolisenummerSP562769

Sikringsordning

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Formuesverdi primær

728.110,- for 2025

Formuesverdi sekundær

2.912.439,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest blokk B, D og E samt parkeringskjeller, datert 01.10.2009.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Grunnboksdato

Fredag, 10. april 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og 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.

Reguleringsplan
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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)
Id: 202409
Navn: Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum

Kjerneinformasjon

Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse:

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 kjøperen 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 opptil 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 konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 350 000,00 (Prisantydning)

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))

3 351 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 359 990,00 (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 eiendomsmeulingsforetak 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 eiendomsmeidler 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.

Kjerneinformasjon

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 kjøper som ikke anses som forbrukere.

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.

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 overtakelse 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre

budgivere og interessenter.

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 egenerklærings skjema 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

Bjørnar Kaldheim

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 225 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke (inkludert interiørveileder) kr 26 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning pr. stk. / overtakelse (betaler for maks 3 visninger) kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 64 350.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører (1.000 kroner rimeligere enn vanlig) kr 4 130,00, Utskrift av heftelser/servitutter (gjenbrukes fra annen sak) kr 0,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport inkl. energiattest kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 580. Totale kostnader kr. 85 930.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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 samarbeidspartnere er: Söderberg & 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.

Dato salgsoppgave
27.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Åsenstubben 4, 4055 SOLA

10 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åsenstubben 4	Åsenstubben 4	

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?

April 2025

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.

10 måneder per 10.03.2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP562769

Informasjon om selger

Selger

Kaldheim, Bjørnar

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.

Side 1



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

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tydelig konstruksjonsfeil av hele balkongsidene i 5. etasje, hvilket forårsaker fukt- og råteskader for hele etasjen. I tillegg har dette problemet nå forplantet seg videre til etasjene under, da det lekker fra 5. etasje ned på underliggende balkonger.

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 nabolaget?**

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?

Forslag om å skaffe tilbud på isolering av inngangsdører og vinduer vil muligens medføre økte felleskostnader frem i tid. Innhentning av vurderinger og tilbud er i gang.

30 **Er sameiet eller borettslaget 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 12767796

Egenerklæringskjema

Name: **Bjørnar Kaldheim** Date: **2026-03-10**

Identification

 Bjørnar Kaldheim

Egenerklæringskjema

Signed by:

Bjørnar Kaldheim

10/03-2026
19:32:35

BankID OIDC
High



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

Tilstandsrapport



Leilighet

Åsenstubben 4 , 4055 SOLA

SOLA kommune

gnr. 35, bnr. 347

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20484-2877

Eiendomsverdi ref nr: P11746

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



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

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 2 av 21

Åsenstubben 4, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt 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, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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.

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 3 av 21

Åsenstubben 4, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 4 av 21

Åsenstubben 4 , 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 3. etasje, oppført i 2006 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: 2006

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

Boligens yttervegger består av isolert bindingsverk fra byggeår. Vegger mot naboer er av betong. Utvendig fasade består av stående kledning.

Boligen har vinduer av tre. Vinduene har 2-lags glass, og er fra 2006. Det er monterte ventilert i vinduene. Det er brannvinduer ut mot fellesgangen.

Boligen har dører av tre. Balkongdøren har 2-lags glass. Dørene er fra 2006. Ytterdøren er en EI30-dør (brannør)

Det er en balkong utenfor stuen, på 8m². Balkongen er bygget opp av betong, og er under halvtak. Det er et rekkverk i front, av stål, med en høyde på 103 cm. Det er en slukrenne i front av balkongen.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Det er like overflater i hele leiligheten: Det er laminat på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak. Leiligheten er malt i 2023-2024, samt at gulvet også er byttet da.

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

Det er en trapp av betong i blokken, i fellesområdene. Det er monterte 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 dusjsonen. Resterende vegger har malte plater. Det er malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et gulvstående baderoms møbel med vask, dusjhjørne med foldbar glassvegg, vegghengt toalett, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin. Fordelerskapet til vannrør er også plassert her. Badet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget i blokken. Det er luftespalte under døren. Avtrekket styres av kjøkkenventilatoren.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra IKEA. Det er hvite, slette fronter. Frontene er nye i 2023. Benkeplaten er av laminat. Benkeplaten er ny i 2023. Kjøkkenet har integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Vannrør er rør-i-rør, og avløpsrør er av plast. Det er laminat på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket. Det er flis som backsplash. Flisen er fra 2023.

Det er ventilator med avtrekk over koketoppen. Avtrekket ledes til fellesanlegget 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.

Boligen har ventilering via veggventiler, både på stuen og på soverommet.

Det er en 100 liters varmtvannsbereder. Varmtvannsberederen er fra byggeår, og er plassert på badet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er automatsikringer, jordfeilautomat og automatisk måler. Sikringskapet er plassert på gangen.

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

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.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 5 av 21

Åsenstubben 4 , 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt 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

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 6 av 21

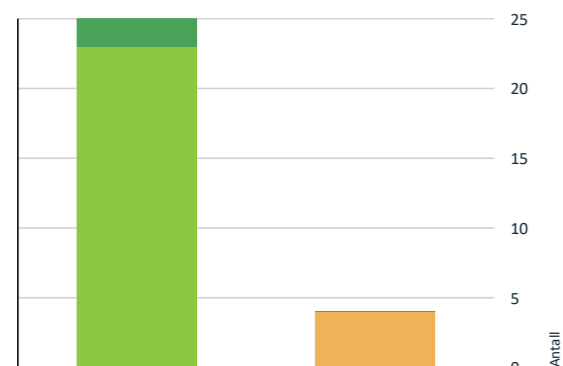
Åsenstubben 4, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 7 av 21

Åsenstubben 4, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

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

Beskrivelse

Blokken har sarnafil som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger består av isolert bindingsverk fra byggeår. Vegger mot naboer er av betong. Utvendig fasade består av stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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 boligen.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre. Vinduene har 2-lags glass, og er fra 2006. Det er montert ventiler i vinduene. Det er brannvinduer ut mot fellesgangen.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 8 av 21

Åsenstubben 4 , 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Påbegynnende slitasje - normalt vedlikehold anbefales

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har dører av tre. Balkongdøren har 2-lags glass. Dørene er fra 2006. Ytterdøren er en EI30-dør (brannør)

Årstill: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen, på 8m². Balkongen er bygget opp av betong, og er under halvtak. Det er et rekkverk i front, av stål, med en høyde på 103 cm. Det er en slukrenne i front av balkongen.

1 TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper på eiendommen, av betong.

1 TO 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.

INNVEDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Det er like overflater i hele leiligheten: Det er laminat på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak. Leiligheten er malt i 2023-2024, samt at gulvet også er byttet da.

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 9 av 21

Åsenstubben 4 , 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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 gangen.

1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Det er også heis i blokken.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser/oppbygging.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene i dusjsonen. Resterende vegger har malte plater. Det er malt gips i taket.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler. Dørterskelen er 2 cm over flis. Det er fall på gulvet inn mot dusjsonen. Dusjsonen er nedsenket med over 1 cm. Lokalt i dusjsonen er det fall inn mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lite fall fra dusjkanten og inn mot sluket, her er det ikke 1:100-fall.

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 10 av 21

Åsenstubben 4 , 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes skikkelig til sluk. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres. Våtrommet fungerer med avviket.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et soilsluk i dusjsonen. Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

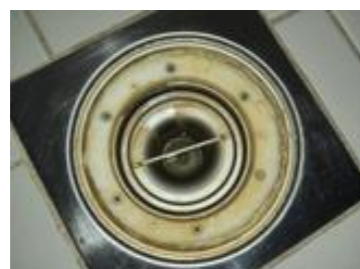
Vurdering av avvik:

- 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.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et gulvstående baderomsmøbel med vask, dusjhjørne med foldbar 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 sistene.

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.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget i blokken. Det er luftespalte under døren. Avtrekket styres av kjøkkenventilatoren.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 11 av 21

Åsenstubben 4 , 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1 TO 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.

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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra IKEA.

Det er hvite, slette fronter. Frontene er nye i 2023.

Benkeplaten er av laminat. Benkeplaten er ny i 2023.

Kjøkkenet har integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

Vannrør er rør-i-rør, og avløpsrør er av plast.

Det er laminat på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket. Det er flis som backsplash. Flisen er fra 2023.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk over koketoppen.

Avtrekket ledes til fellesanlegget i blokken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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.

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 12 av 21

Åsenstubben 4, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen og blokken har avløpsrør av plast og soil. Det er stakeluger i parkeringsanlegget.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler, både på stuen og på soverommet.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en 100 liters varmtvannsbereder. Varmtvannsberederen er fra byggeår, og er plassert på badet.

Årstall: 2006

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er automatsikringer, jordfeilautomat og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 13 av 21

Åsenstubben 4, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

Det foreligger ikke dokumentasjon på ny sikring.

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon/samsvarserklæring og at anlegget er 20 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 14 av 21

Åsenstubben 4 , 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

vurdert.

TO 1 Drenering

Beskrivelse

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensrør.
Leiligheten er plassert i 3. etasje, og påvirkes lite av dreneringen.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokken har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår.

TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 15 av 21

Åsenstubben 4 , 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt 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.



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 16 av 21

Åsenstubben 4, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt 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)		
3. etasje	44			44	8
Underetasje		5		5	
SUM	44	5			8
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
Underetasje		Bod/310	

Kommentar

Enheten disponerer en p-plass med elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åsenstubben 4, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Bjørnar Kaldheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	35	347		0	1009.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åsenstubben 4

Hjemmelshaver

Forus Dynamo Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
990523169			Kaldheim Bjørnar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

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.

Åsenstubben 4, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 19 av 21

Åsenstubben 4, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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 dampsperrer 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 20 av 21

Åsenstubben 4, 4055 SOLA
Gnr 35 - Bnr 347
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 hammerlektrode 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 slitasje: 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, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren 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.: 20484-2877

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 21 av 21



Energiattest



Adresse Åsenstubben 4, 4055 SOLA	
Dato for energimerking 17.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-271738
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 24359115
Gårdsnummer 35	Bruksnummer 347
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0310



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 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 44,0 m²	Oppvarmet bruksareal 44,0 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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
147,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
134,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år
5 905 kWh



Åsenstubben 4, 4055 SOLA

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



Åsenstubben 4, 4055 SOLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 2: 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 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. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 12: 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 luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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 utendørs**Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

**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.

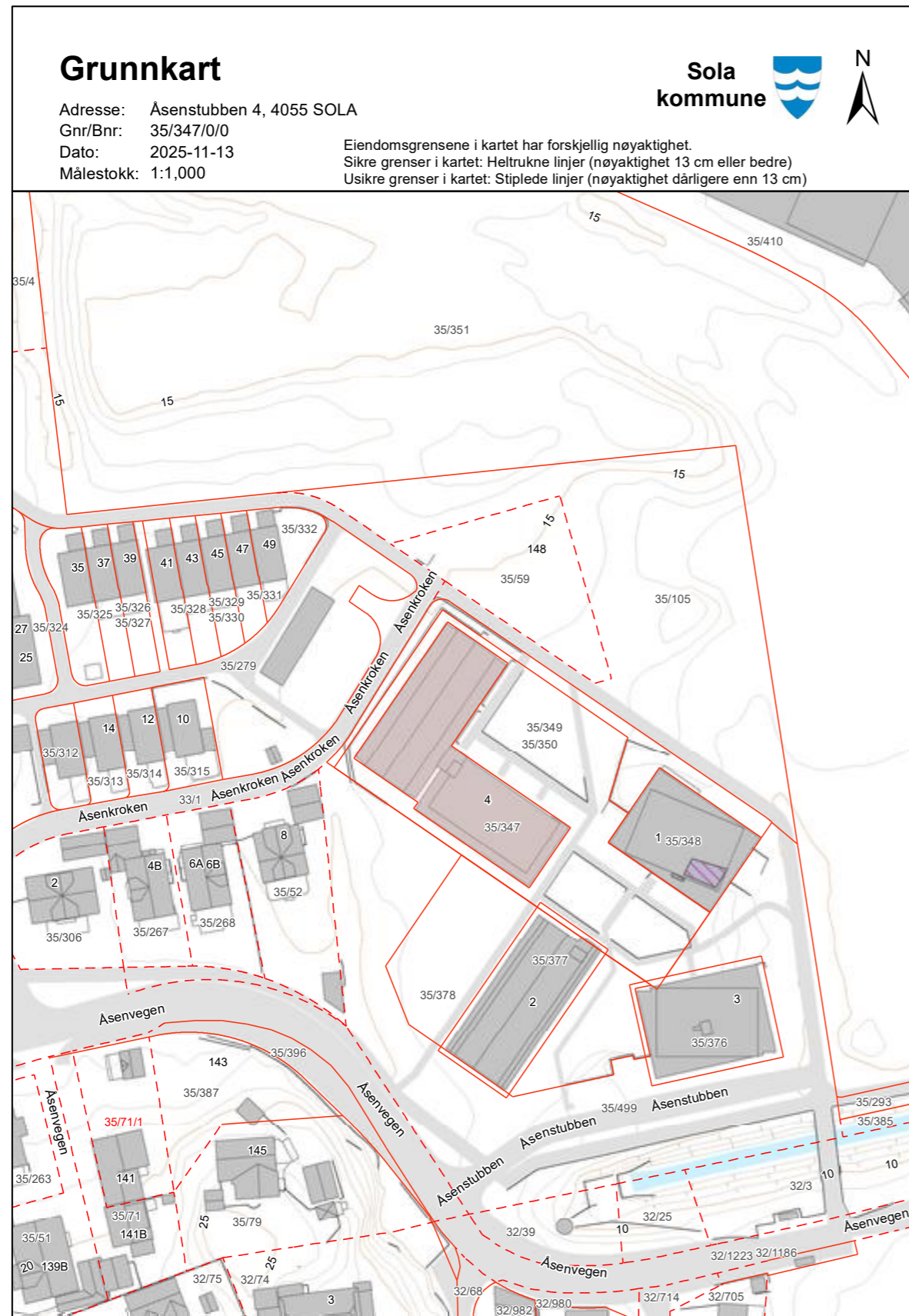
<https://www.enova.no/energimerking>

**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>



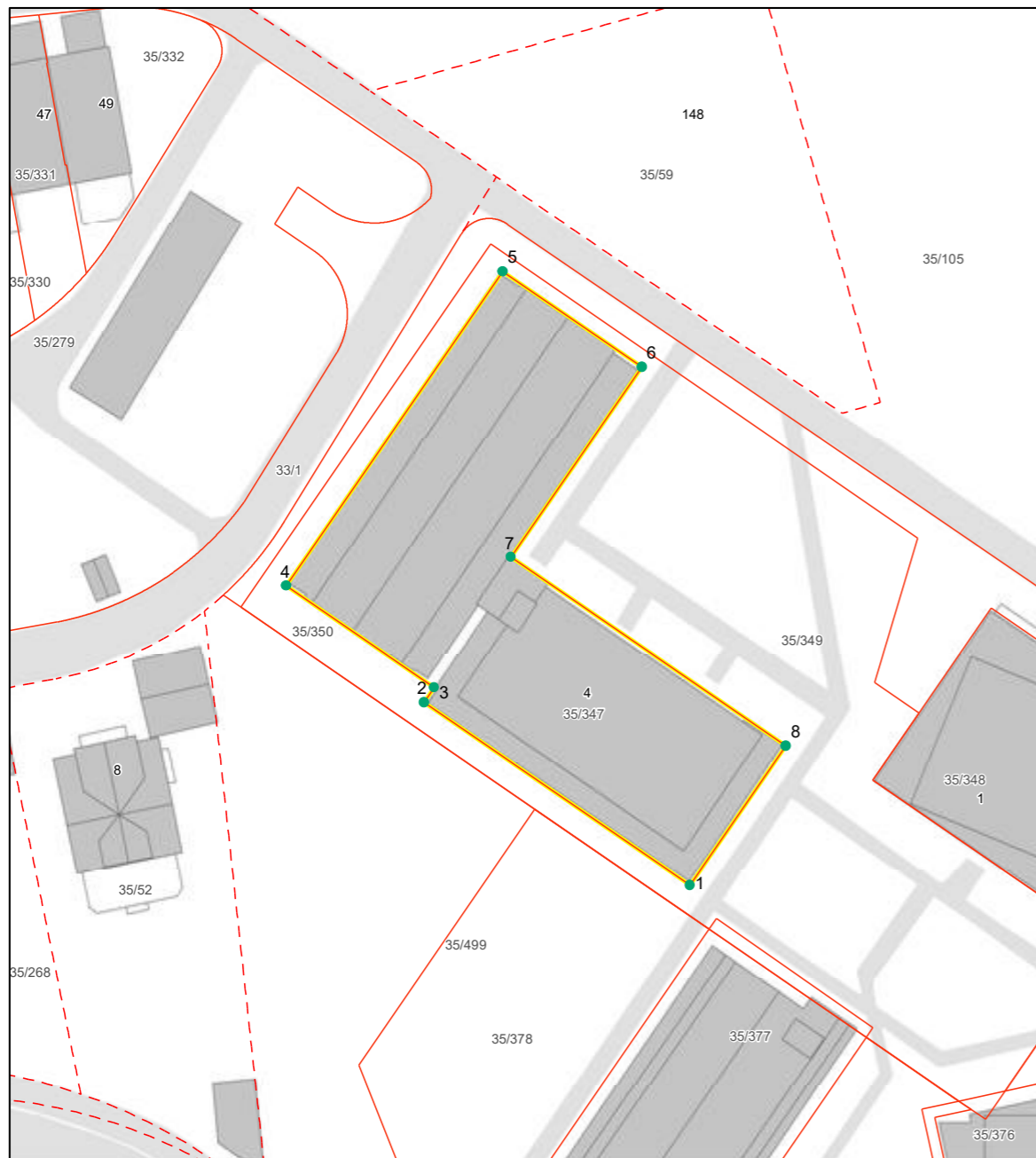
Eiendomskart med grenser

Adresse: Åsenstubben 4, 4055 SOLA
 Gnr/Bnr: 35/347/0/0
 Dato: 2025-11-13
 Målestokk: 1:500

Sola kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
 Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.11.2025

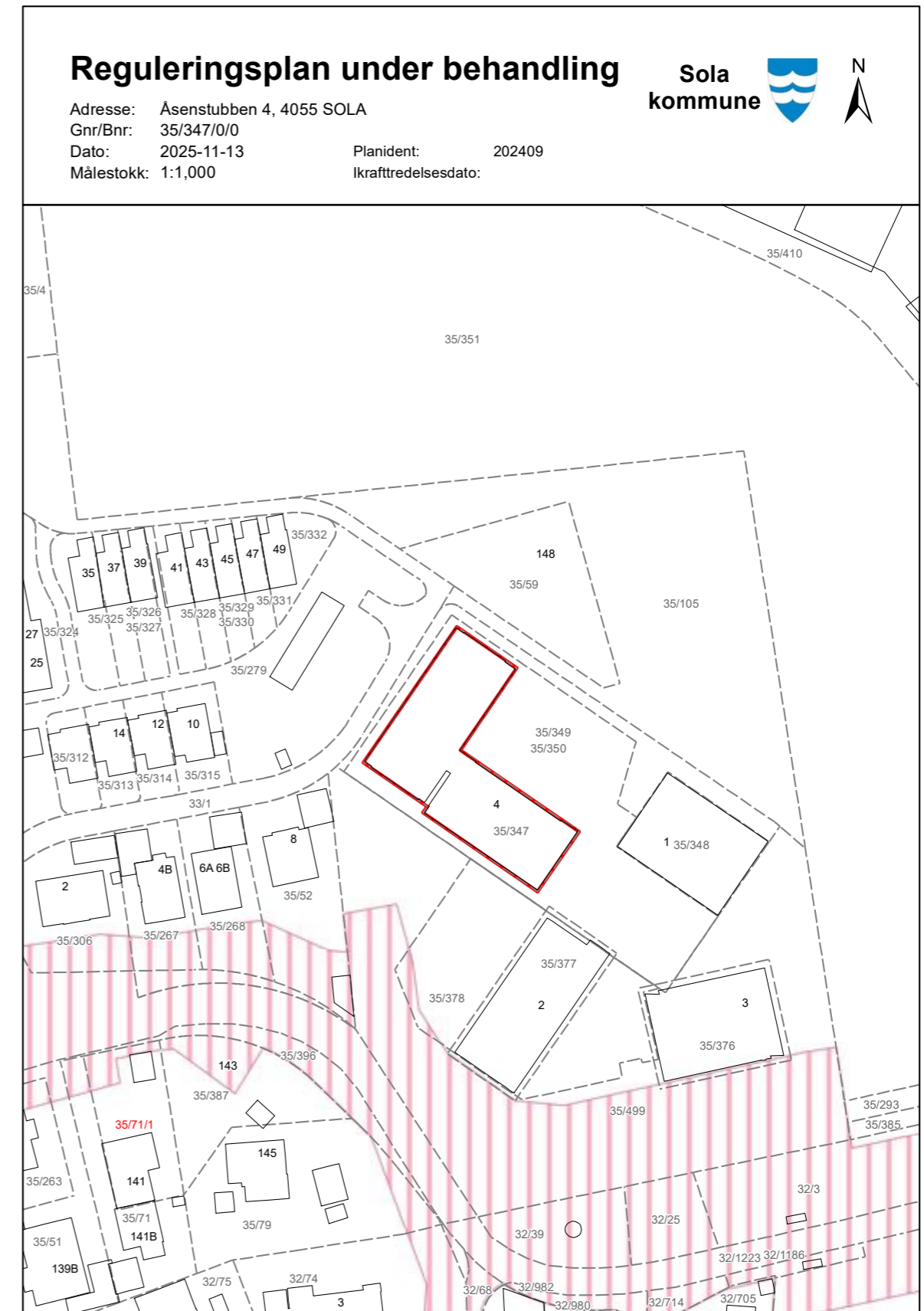
Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerkad:	Koordinatsystem:
1009.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6532962.48182	308500.099689	ikke spesifisert	29.61	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
2	6532979.2061	308475.779436	ikke spesifisert	1.63	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
3	6532980.55032	308476.698181	ikke spesifisert	16.49	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
4	6532989.85796	308463.14597	ikke spesifisert	35.03	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
5	6533018.63045	308482.342061	ikke spesifisert	15.5	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
6	6533009.88026	308495.683237	ikke spesifisert	21.17	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
7	6532992.48486	308483.719384	ikke spesifisert	30.59	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
8	6532975.21306	308508.850784	ikke spesifisert	15.49	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0

side: 1



2 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune	
Kontrollager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt areal og anleggsmålestokk kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (grenser)	
Veg	
Kjørebane	
Forau	
Tog	
Gatetein	
Gang/sykkelveg	
Gang/gangareal/vågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grenser	
Bane (nærmere angitt banelinje)	
Trase for jernbane	
Trase for trolbane	
Stasjons-terminusbygg	
Holdesleppplattform	
Leskur/plattformtak	
3. Grønnstruktur	
Teiniske byggkonstruksjoner	
Annen bebyggelse - tekniske anlegg	
Annen bebyggelse - grenser	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminusbygg	
Lufthavn - langter/terminalbygging	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kal	
Havneremner	
Havnelager	
Molo	
Navgagsrattallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Sola kommune	
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende	
Boligbebyggelse-konvertert	
anlegg/bebyggelse	
Grensyanlegg for bolig-frittliggendebebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konserver	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Foretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Foramlingslokale for religionsutvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turformål	
Utleieytler	
Fornyespaspark eller tempapark	
Campingplass	
Lekeplass	
Rakstiftvinning	
Stenbrud og massetutt	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotelevermalting	
Beverthing	
Industri	
Lager	
Brensstasjon/vegenserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skanlegg	

Sola kommune	
Skolepatrias	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytstane	
Andre idrettsanlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforyngingsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtlanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtlanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandone	
Uthushaust/badestus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Utleiepoddareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Paraseitstige	
Arvnet utleiepoddareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nachbølge bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggformål	
Bolig/foretning	
Bolig/foretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Foretning/kontor	
Foretning/kontor/industri	
Foretning/industri	
Foretning/kontor/tjenesteyting	
Foretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	



4 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune	
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
Punkttype	
Linjetyper	Symbol
RpGrense	
RpFormalGrense	
RpSikringGrense, RpÅreGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBæredyktighetsGrense, RpOpplysningsGrense, RpBæredyktighetsGrense	
RpReguleringsGrense	
RpJuridiskLinje	
Regulert lottengrense	
Eiendomsgrænse som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevaras	
Bygggrænse	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forbeholdes fremmet	
Regulert senterfjelle	
Friskilje	
Regulert kantkjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert følgergerfelt	
Regulert sløysekjern	
Regulert stametur	
Slingsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midlertidig vassdrag	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune	
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyte/øvingområde	
Løsningsplasser	
Kombinerte militærformål	
Angitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur- og kulturmiljøområder samt reindrift (LNF)	
LNF for behovsdrift tilset for landbruk og reindrift	
LNF for behovsdrift basert på gudens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Polisyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LNF-sone for utsett bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Serlige landskapsvern	
Vern av kulturminne og kulturmiljø	
LNF-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandone	
Ferdel	
Ankingsområde	
Oplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hovest- og bled	
Havneområde i sjø	



Sola kommune	
Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpÅreSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpOpplysningsSone	
RpAngittHensynSone	
RpBæredyktighetsSone	
RpDetailingSone	

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 FL1 tilhører felt I-II

Fellesområde FL2 tilhører felt III-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.

Side 2 av 3 Reguleringsplan for Skadbergåsen boligfelt

PlanID 0292

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.

Side 3 av 3 Reguleringsplan for Skadbergåsen boligfelt

PlanID 0292

ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles skikninger 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 grunnet til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir rettet 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 bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

(7) Ved salg, overføring 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 etes 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 utarealer samt garasjeanlegg som de fire borettslagene eter 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 tilhørende aksjomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimeelig eller usnodvendig 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 funksjonsberming 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 dyreholder ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER

for Forus Dynamo Borettslag org nr 990 523 169 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 19. november 2006

§ 1. LAGETS NAVN

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

Laget er et andelslag med begrenset ansvar.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2. FORMAL

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bmknsrett til egen bolig i lagets bygg. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring 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 andelseierenes 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) Unsett 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 boligertil vanskeligstilte.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter

§ 4. OVERFORING 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 unntun de i 2. ledd nevnte tilfelle --ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers

483 Vedtekter 200 6

§ 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, kamler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å fere nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slik, 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 og utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket 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. **Fellesskostnader**
Fellesskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre fellesskostnadene med en måneds skriftlig varsel og fastsettes av styret.

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

2. **Borettslagets pantestikkerhet**
Foran krav på dekning av fellesskostnader og andre krav fra lagsforholder har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 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 fellesskostnader, forsomt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlatning av bruk og brudd på lisensordensregler.

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 Frivilkebe

Medfører andelseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjansene for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve frakelse fra boligen etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13.

§ 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 bruktsett 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 andeieier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde sikt som vinduer, rør, sikringskapp fra og med første hovedskiring/-inntaksskiring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive varmeklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av sikt som rør, sikringskapp fra og med første hovedskiring/inntaksskiring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive sikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbellegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kårner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning og renging av innvendig kloakkledning både til og fra egen vanninnsluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle stuk på verandeter, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfellig 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.

§ 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 veljer innen sin midte nestleder.
- (5) Et styremedlem kan fjernes for utlopet 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 sammenskalles 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 møtende 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 framømte 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. brt § 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 formal som er nevnt i § 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 øverste myndighet i laget utøves 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.

For 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 framømte.
 - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
 - c) Sporsmal om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av saksliste.
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.

nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

2. Tausetsplikt

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

3. Mindretalsvern

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

§ 21. VEDTEKTSENDRINGER

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

Golfturnet AS har rett til å eie andeler og leie ut boretter som er usolgt ved innflytning i borettslaget. Inntil alle byggetrinn av gnr. 35 bnr. 105 og senere utskilte bruksnummer fra bnr. 105 i Sola kommune er ferdig utbygget, vil Golfturnet AS eller dets reitseteierfølger, ha utvidede rettigheter til garasjeendom og utomhus fellesarealer for å sikre en helhetlig utbygging m.v. Golfturnet AS skal ha rett til å foreta bygningsmessige endringer i garasjeanlegg for å tilpasse utbygging av resterende byggetrinn på nevnte gård- og bruksnummer. Forns Dynamo borettslag er i den forbindelse forpliktet til å yte den nødvendige medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med Golfturnet AS' planer.

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

Overskjøting av Forns Dynamo borettslag sin ideelle andel i garasjeendommen og fellesendommen kan utstå til det tidspunkt Golfturnet AS velger å foreta overskjøtingen av hensyn til utbyggingprosessen.

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

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Forus Dynamo borettslag.

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

Styret har besluttet at generalforsamling vil bli avholdt digitalt.

Praktisk informasjon:

Den digitale generalforsamlingen er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde henførselslister til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden avgir du dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

Høringsperioden starter mandag 05.05 klokken 09.00 og er åpent fram onsdag 07.05 til klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 07.05 klokken 14.00 og avsluttes fredag 09.05 klokken 14.00 som er siste frist for å avgi stemmer.

For å delta i generalforsamlingen, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede nå. Når du har registrert deg, må du ha tilgjengelig informasjonen du trenger på bate.no i på forhånd. Du finner den her på bate.no, eller du kan ringe kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Forus Dynamo borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Side 1 av 20

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder Janne Håvarstein velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Forslag til vedtak: Elisabeth Leiros velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen erklæres for lovlig innkalt og satt.

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

Styrets medlemmer skal kompenseres for sitt engasjement og arbeid for styret for foregående år. Det er budjettert at totalt 120 000 kr skal gå til godtgjørelse for styret for perioden 15/4 2024 til 5/5-2025.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 120 000 for perioden 15/4 2024 til 5/5 2025, iht budsjett for 2025. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Forslag om å skaffe tilbud på isolering av inngangsdører og vinduer

En av våre andelseiere foreslår at styret innhenter fagfolk som kan foreta en tilstandsvurdering av et utvalg leiligheter, for å kartlegge behov for etterisolering og evt. andre tiltak som kan gjøre leilighetene tette. Når tilstandsvurderingen er utført, kan det hentes inn et tilbud på etterisolering, hvis rapporten tilsier at dette er nødvendig.

Forslag til vedtak: Styret innhenter fagfolk som kan foreta en tilstandsvurdering av et utvalg leiligheter, for å kartlegge behov for etterisolering og evt. andre tiltak som kan gjøre leilighetene tette. Når tilstandsvurderingen er utført, kan det hentes inn et tilbud på etterisolering, hvis rapporten tilsier at dette er nødvendig.

Styrets innstilling: Styret er åpen for forslaget, men vi minner om at et slikt arbeid vil medføre økte kostnader, hvilket kan resultere i økte felleskostnader frem i tid, avhengig av hvor dyrt dette arbeidet

Mandag 05.05.2025, kl. 09:00

Ved innlogging på www.bate.no - "logg inn på min side"

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 sakliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Forslag om å skaffe tilbud på isolering av inngangsdører og vinduer

6 1 år er det valg av flere medlemmer for borettslagets styre

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 2 vararemedlemmer for 1 år

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Forus Dynamo borettslag

Side 3 av 20

Side 2 av 20

483 Forus Dynamo borettslag				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 282 136	1 901 736	2 824 456
Innbetalt til felles lån - avdrag		2 425 235	2 425 236	0
Innbetalt til felles lån - renter		1 200 219	1 284 467	0
Innbetalt for tv, internett og/eller strøm		340 368	335 328	335 328
Sum inntekter		6 253 959	5 973 767	2 959 784
Kostnader				
Styreonorar, lønn etc.	1	136 920	102 090	136 920
Forettingsferiehonorar		158 028	150 792	166 248
Tilleggsferiehonorar		33 440	33 440	33 440
Revisjonshonorar	2	9 905	9 120	10 150
Vekstmasterferiehonorar		50 375	42 078	68 200
Drift og vedlikehold	3	742 038	597 639	2 039 600
TV og/eller internett		335 328	335 325	335 328
Forsikringer		172 878	161 881	185 660
Kommunale avgifter		450 013	250 277	485 400
Energi/strøm		40 705	57 715	45 000
Administrasjonskostnader		9 348	10 085	11 200
Sum kostnader		2 143 978	1 751 611	3 517 186
Driftsresultat		4 110 981	4 222 176	-557 402
Finansielle poster				
Renteanntekter		70 889	41 077	30 000
Rentekostnader		1 207 893	1 271 756	0
Netto finanskostnader		1 137 004	1 230 679	-30 000
Resultat	4	2 972 977	2 991 498	-527 402

Åseregnskap

Side 5 av 20

Side 4 av 20

eventuelt blir. Flertallet av de som stemmer på generalforsamlingen bestemmer om styret skal gå videre med denne saken, eller ikke.

6. 1 år er det valg av flere medlemmer for borettslagets styre

Vi skal i år velge kandidater til følgende verv:

1. Styreleder
 2. Ett styremedlem
 3. To varamedlemmer. Se mer informasjon på punktene under.
- 6.1 Valg av leder for 2 år**
Janne Håvarstein sin periode som styreleder er nå over. Hun stiller seg disponibel for å fortsette, men stiller styreledervervet åpent til diskusjon og valg, dersom det er andre kandidater til styreleder-vervet som stiller til valg.
- Ingen andre har meldt sin interesse til ledervervet, så Janne Håvarstein er eneste kandidat.

Forslag til vedtak: Janne Håvarstein velges som styreleder for neste 2 års periode.

6.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Vi har fått inn to kandidater til styremedlem-vervet;

1. Jeannette Bjermeland Midbøe
2. Sindre G. Dahle

Forslag til vedtak: Flertallet velger hvem av de to kandidatene som blir styremedlem

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Som alltid, er det valg av 2 varamedlemmer for neste periode.

Vi har 3 aktuelle kandidater til valg for varamedlem-verv;

1. Sigurd Waage Lovhaug
2. Kjartan G. Thoresen
3. Sindre G. Dahle, forutsatt at han ikke velges inn som styremedlem.

Forslag til vedtak: Flertallet bestemmer hvem som blir styrets nye varamedlemmer.

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

483 Forus Dynamo borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		280 000	280 000
Oppløst egenkapital		23 685 254	20 712 277
Sum egenkapital	6	23 965 254	20 992 277
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pen- og gieldsbrev lån	7	18 873 263	22 951 438
IN ordning/individuell nedbetaling	7	30 059 855	28 797 249
Borettskuld		17 924 000	17 924 000
Sum langsiktig gjeld		66 857 107	69 282 687
Kortsiktig gjeld			
Forskjuddbetalt felleskostnader		8 733	18 823
Leverandørgjeld		156 910	143 343
Ammen kortsiktig gjeld		3 942	9 351
Sum kortsiktig gjeld		168 585	171 517
Sum gjeld		67 025 693	69 454 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 939 547	90 446 480

Savanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Janne Håvarstein
Styreleder

Elisabeth Letros
Styremedlem

Marius Langkleite Jensen
Styremedlem

Balance 2024

Side 7 av 20

Balance 2024

Side 6 av 20

Noter 483 Forus Dynamo borettslag

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Remhold	80 449	53 239
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	128 327	240 952
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	423 281	188 230
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 284	1 631
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	110 717	113 586
Sum	742 038	597 639

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLLE MIDLER		
Resultat	2 972 977	2 985 488
Andre finansielle inntekt.	0	453 270
Åndring på lån	-2 425 579	-2 453 878
Andre finansielle utbetalinger	60 685	0
Endring disponible midler	608 083	478 352
Omlopsmidler	2 107 855	1 602 703
Kortsiktig gjeld	168 585	171 517
Disponible midler	1 939 269	1 331 186

Noter 483 Forus Dynamo borettslag

Side 9 av 20

Noter 483 Forus Dynamo borettslag

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Norges Bank ABP filial i Norge 67145453008
Lånenummer:	2008
Lånetype:	Annulert
Oppgjaksår:	2008
Rentesats:	5,82 %
Betingsår:	Margin 0,80% + 3 mnd nibor 4,72% = 5,62%
Beregnet innfriidd:	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	70 800 000
Lånesaldo 01.01:	22 961 438
Åndring i perioden:	3 688 185
Lånesaldo 31.12:	18 873 253
Saldo 5 år frem i tid:	13 319 432
Andelsaldo 01.01:	28 797 249
Inntekt i perioden:	2 078 209
Nettkrevet andelsaldo i perioden:	1 415 003
Andelsaldo 31.12:	30 059 855
Sum pantegjeld for lån:	48 933 107

PANTSTILLELSE
Av anleggsgårdens gjeld er kr 88 857 107 sikret ved pant.
Etendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 88 883 082.

Noter 483 Forus Dynamo borettslag

Side 11 av 20

Noter 483 Forus Dynamo borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på salubeholdningspunktet.

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 gøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdiløst ikke forventes å være fortløpende. 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 løpet av driftsmidlets levetid.

Bygninger

Andelsinnskuttene for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er signifikant forskjell vedlikehold som oppstår vedlikeholdet på bygningene, skal det regnskapsføres en løbende 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 fellesgjelden, forutsatt at nedbetalingen vil inkludere boligkassasets gjeld til finansinstitusjon, og ikke gjeld til andelseier tilsvarende.

Disponible midler er innskuttet av medlemmene i borettslaget. Disse midlene kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

Disponible midler, vass i særskilt note. Med disponible midler menes omlopsmidler 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	120 000	90 000
Arbeidsgeværgift	16 920	12 690
Sum personalkostnader	136 920	102 690

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 483 Forus Dynamo borettslag

Side 8 av 20

Noter 483 Forus Dynamo borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygningertomt
Anskaffelseskost pr 01.01 :	88 824 000
Årets tilgang :	0
Årets utgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	88 824 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	88 824 000
Anskaffelsesår :	2007

Andel av Sameiet Gullfuret Felles er bokført som eendel med verdi kr 59 002 og vises som andre driftsmidler under Anleggsmidler.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Annekskapital	290 000	0	290 000
Egenkapital	23 665 254	2 972 977	20 712 277
Sum Egenkapital	23 965 254	2 972 977	20 992 277

- I samråd med Sameiet Golfturnet Felles:
 - Tetting av lekkasjer i Garasjeanlegget
 - Innført nye regler for våre gjesteparkeringsplasser, og flyttet HC parkering til gjesteparkeringen på oppsiden av våre blokker.
 - Inngått samarbeid med Forus Næringspark vedrørende parkområdet mellom vår eiendom og Vår Energi Arena Forus
 - Uttalt oss ift plan om bussvei/trasse i vårt nærområde

HMS-arbeid:

For Jul 2024 inngikk styret et samarbeid med Norsk Brannvern As. Dette medfører økte kostnader, men det sikrer oss at alle har oppdaterte brannslukkingsapparat, og at alle beboere har fått tilsyn ift. forebyggende brannvern. Dette er en viktig del av borettslagets forpliktelser og ansvar for HMS for våre beboere.

Styrets planer fremover

- Det skal i løpet av våren/ forsommeren utføres fasadevask på de veggene som ikke er byttet kledding på.
- Det vil også bli utført maling av kledningen i 5. etasje i år, da denne delen er mye mer værutsatt enn øvrige deler av blokken.
- Styret i Forus Dynamo Borettslag har planlagt utbedring/ drenering av visse grontområder rundt oss. Dette arbeidet skal etter planen startes fortløpende.
- Styret i Forus Dynamo Borettslag samarbeider tett med de andre borettslagene Sameiet Golfturnet Felles og Forus Næringspark for å fremme våre beboeres rettigheter og behov og fylkeskommunen planlegger- og starter arbeidet med bussveien som skal gå via Åsenmyra.
- Sameiet Golfturnet Felles holder dugnad lørdag 26/4, og grillfest er planlagt i august

Forsikringsavtale

Forus Dynamo borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562769.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2025

Side 17 av 20

Informasjon fra styret

Om Forus Dynamo borettslag

Forus Dynamo borettslag ligger i Sola kommune og består av 56 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 990523169.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
 Styreleder, Janne Håvarstein
 Styremedlem, Hildegunn Lunde
 Styremedlem, Eliakari Tuohimäki
 Varamedlem, Bent Helge Ljørdal
 Varamedlem, Therese Sekse

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter hvor i alt 12 protokollerte saker har vært behandlet.

Borettslagets økonomi:

Det har vært bemerket at fellesutgiftene har økt mye hos oss de foregående årene. Dette skyldes hovedsakelig at bygningsmassen til vårt borettslag, nå nærmer seg 20 år gammel. Blokkene våre stod ferdig i november 2006. Jo eldre bygningsmassen blir, jo mer vedlikehold vil bli nødvendig, og det medfører naturlig nok økte kostnader.

I året som har gått, har vi byttet kledding på 3 av fasadens sider, som følge av fukt- og råte skader. Opprinnelig var planen å skifte kledding på 2 sider, men det kom frem under arbeidet at det var nødvendig å bytte ut alle tre sider. Dette medfører økte kostnader. Borettslaget hadde god likviditet, kunne vi godkjenne den ekstra kostnaden uten å ta fordyrende lån. Arbeidet med utskifting av 3 av fasadens vegger, ble derfor en del dyvere enn først antatt. Men med dagens priser i markedet, og med den inflasjonen som er pågående i samfunnet, var vurderte styret at en utsettelse av den 3. veggjen ville blitt fordyrende. Med bakgrunn i økte utgifter til vegg nr 3, kan ikke styret legge opp til lavere felleskostnader med det første.

Borettslaget har også hatt store kostnader som følge av utskifting av inngangsdører til noen leiligheter. Dette har vært nødvendig som følge av dårlig isolering av bygget i utgangspunktet, men også fordi bygget vårt har segget litt over tid, hvilket har gitt strukturelle forandring. Disse kommer til syne i form av skjevhet og sprekker i inngangspartiet, hvilket gir trekk og kulde i inngangspartiet til de leiligheter dette gjaldt.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Skifte av kledding/ fasade for deler av bygningsmassen til borettslaget
- Gjennomgang av budsjett for 2025 og godkjenning av dette
- Regler for hundehold
- Samarbeid med Norsk Brannvern As
- Innhentet tilbud for Fasadevask
- Vurdert behovet for- og vedtatt at 5. etasje trenger et ekstra strøk med maling pga værforhold

Side 16 av 20

Elektroniske fellesavtaler	355 448,00	Kollektiv tv og internett avtale videreføres, men Altibox varierer om økte priser fra februar 2023. Prisøkningen utgjør 30 kr per person, per mnd, hvilket tilsvarer 6% totalt.
Forsikringspremie	142 000,00	Ny premie fra If for 2024
Premie sikringsfond felleskostnader	30 000,00	0,6 % av årlige budsjetterte felleskostnader inkl. innbetalinger til renter og avdrag og årsgebyr kr 750,- pr år.
Annen kostnad	2 000,00	Diverse utstyr til styrearbeid
Sum kostnader	2 659 373,00	

Normal 2024 - 483 Forus Dynamo borettslag

Budsjetterte kostnader	Budsjetterte inntekter	Budsjettert overskudd
2 659 373,00	2 662 531,00	3 158,00

Inntekter	Beløp	Kommentar
Linjeteekt	2 282 083,00	Med bakgrunn i varslede økninger i flere utgiftsposter, samt forestående vedlikeholdsarbeid på fasaden, ser styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 20 % fra 2024
Innbetalte felleskostnader	0,00	Inntekter/utgifter til renter/avdrag IN-lån Nordea, avregnes mot hverandre
Renter fra lån	355 448,00	Kollektiv tv og internett avtale kr 499 per mnd. Altibox øker prisen på vår fellesavtale for TV og internett med 30 kr pr person, per mnd, fra og med februar 2024
Tv og alarm	25 000,00	Estimerte renteinntekter
Renteinntekt (finansinvestisjoner)		
Sum inntekter	2 662 531,00	

Kostnader	Beløp	Kommentar
Linjeteekt	120 000,00	Styret øker godtgjørelse for styret ihht forventet økt arbeidsmengde
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	12 690,00	14,1% arbeidsgiveravgift av styrehonorar
Arbeidsgiveravgift	100 000,00	Styret forutsetter noe høyere kostnader i forbindelse med Justert strømstøtte
Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, ved osv	323 000,00	Estimert 20 % økning fra 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	44 300,00	I henhold til fast avtale med Boservice AS. Estimert 4,8% økning fra 2023
Vaktmestertjenester	56 500,00	Estimert økning i forbindelse med mulig bytte av leverandør av renholdstjenester/ samarbeid med Sameiet Golfturnet Felles
Renhold	600 000,00	Bytte to av veggene av vår fasade, samt vask og maling av de øvrige veggene. Vi avventer tilbud, men estimerer at dette totalt vil koste oss 600 000 kr.
Reparasjon og vedlikehold bygninger	268 800,00	Standard avstning kr 400 per andel per månedlig vedlikehold
Reparasjon og vedlikehold bygninger	277 725,00	Sameiet Golfturnet Felles øker fellesutgiftene med 15 % neste år, så i stedet for å halvere beløpet for i år, må vi legge til 15% fra årets beløp
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	10 000,00	leie container, kostnader ved dugnad o.l - lik 2023
Reparasjon og vedlikehold annet	10 150,00	8 % økning fra 2023
Honorar revisjon	158 000,00	Informasjon om økningen er lagt ut i Portalen.
Forretningsførerhonorar	5 440,00	Bevar HMS årlig lisens
Honorar administrative tjenester	28 000,00	Årlig pris for IN-avtale
Honorar administrative tjenester	31 100,00	Kone, ihht. regnskap 2023, Kjøper styret til evt. økning.
Løpende drifts- og serviceavtaler	0,00	Heiskontrollen utført i 2023. Neste gang 2025.
Løpende drifts- og serviceavtaler	78 020,00	SFTY har varslet økning tilsvarende konsumprisindeksen, pålydende 3,3%, fra og med 01.01.24
Løpende drifts- og serviceavtaler	6 200,00	I henhold til kostnader 2023
Porto og andre sendelseskostnader		

Side 18 av 20

Normal 2024 - 483 Forus Dynamo borettslag for Forus Dynamo borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025
.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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

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

Side 20 av 20

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE

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

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

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Golfturnet Felles.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Sameiet Golfturnet Felles



Innkalling til årsmøte 2025

Side 1 av 13

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 24 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Janne Håvarstein sin 2 års periode som leder er nå over. Hun stiller ledervervet åpent for valg, dersom det er andre som kunne tenke seg å overta.

Forslag til vedtak: Vi må først kartlegge hvem som har lyst til å bli styreleder.

Styrets innstilling: Flertallet avgjør deretter hvem som blir leder for neste periode.

5.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Alle borettslag/ sameier som inngår i Sameiet Golfturnet Felles, skal representeres i styret i SGF. De respektive lag/sameier velger sin kandidat for styremedlem i SGF, og presenterer disse for årsmøtet.

Forslag til vedtak: Forus Dynamo Borettslag, Janne Håvarstein fortsetter som representant

Forus Terrasse Borettslag, Jens Aarstein Holm fortsetter som representant

Forus Dynamo 2, Atle Solberg erstatter Jo Ølongen som representant

Sameiet Forus Terrasse 2, Grete Johnsen erstatter Anthony Mitchell som representant

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak. De tre kandidatene som ikke blir valgt som styreleder, velges som styremedlemmer for neste periode

Tirsdag 13.05.2025, kl. 18:00

Hos styreleder, Janne

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eller 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 Valg
 - 5.1 Valg av leder for 2 år
 - 5.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
 - 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Golfturnet Felles

Side 3 av 13

Side 2 av 13

Noter 674 Sameiet Golfturnet Felles

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	87 068	-143 048
Aktiverte ansattfelleser	-66 495	0
Tilskoleføring av avskrivning	22 570	22 570
Endring arbeidskapital	43 143	-120 478
Onlepsmidler	128 889	80 633
Kontanskj gield	53 677	48 553
Arbeidskapital	75 212	32 080

Note 5 - Varige driftsmidler

	Ledeanlegg elbil
Anskaffelseskost pr.01.01:	225 698
Arets tilgang:	0
Arets avgang:	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	225 698
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	141 061
Bokført verdi pr.31.12:	84 637
Arets avskrivninger:	22 570
Anskaffelseskost:	2018
Anslutt levetid i år:	10

Tilgang Blu Electro AS, kamera i garasjen i 2024 kr. 66.495,10, er ikke medtatt i note 5 da anlegget ikke er ferdigstilt pr. 31.12.2024. Note vil bli oppdatert når anlegget er ferdigstilt.

Noter 674 Sameiet Golfturnet Felles

Side 9 av 13

Noter 674 Sameiet Golfturnet Felles

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	24 000	14 000
Arbeidsgiveravgift	3 384	1 974
Sum personalkostnader	27 384	15 974

Balansen for lønn avsettes og dermed lagret pensjonsforpliktelser. Styrehonoraret for perioden 2022/2023 er avsett per 31.12., det er ikke utbetalt. Styrehonorar for periode 2021/2022 er utbetalt og avskrevet reversert.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	117 369	206 869
6630 Reparasjon og vedlikehold utemråde	148 317	131 560
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	38 499	20 943
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	51 253	13 886
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 370	7 098
Sum	363 838	380 355

Noter 674 Sameiet Golfturnet Felles

Side 8 av 13

Noter 674 Sameiet Golfturnet Felles

Resultat og balanse med noter for Sameiet Golfturnet Felles.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Golfturnet Felles		
Styreleder	Janne Håvarstein (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Jo Ølongen (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Jens Aarstein Holm (sign.)	12.04.2025
Styremedlem	Anthony Mitchell (sign.)	06.05.2025

Side 11 av 13

Noter 674 Sameiet Golfturnet Felles

Side 10 av 13

4. det er foretatt kontroll av leksplassene og de tilhørende apparatene, og det er ikke funnet feil eller mangler her, men det bør vedlikeholdes fremover.

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Sameiet Gølfunet Felles er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000562775.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Bebøer må selv sørge for å ha innbøforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

Informasjon fra styret

Om Sameiet Gølfunet Felles

Sameiet Gølfunet Felles ligger i Sola kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 995349264.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Janne Håvarstein
Styremedlem, Jo Ølvingen
Styremedlem, Arvid Aune
Styremedlem, Anthony Mitchell

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 44 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Vi besluttet å utsette dugnad og grillfest i 2024, som følge av Sameiets dårlige likviditet foregående år. Det er i mai 2025 utført dugnad, med relativt godt oppmøte og god stemming. Vi planlegger ny dugnad, med påfølgende grillfest, i august i år.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

1. Vi har oppdatert parkeringsregler for gjesteparkeringsplassene, og innført parkeringskort som skal brukes av beboeres gjester, som står parkert utover 1 time.
2. Vi har flyttet HC-parkering fra den nedre gjesteparkeringsen, til den øvre, for å følge kravene for utforming og øke mulig praktisk bruk for de som trenger disse plassene.
3. Som følge av økte utgifter, hadde Sameiet Gølfunet Felles dårlig økonomi/ likviditet i året som gikk. Det ble derfor foretatt en ekstra innbetaling av midler fra alle lag som er representert i Sameiet Gølfunet Felles.
4. Det er behov for drenering av felles grøntområde på nedsiden av nr 1 og nr 3, men pga økonomien har dette måttet utsettes midlertidig. Det må tas tak i fortløpende.

HMS-arbeid:

1. Vi har inngått samarbeid med Gorgon, som nå er vårt nye vaktmester. Kontrakten med dem innebærer årig et- og rør kontroll.
2. Vi har høvdhevet vedtøkene våre, som sier at det ikke skal oppbeøres annet enn kjortøy på parkeringsplasser i garasjanlegget. Vi varslet våre beboere om dette, og tok en gjennomgang etter 14 dager, der vi gikk gjennom garasjen og observerte om folk hadde ryddet. De fleste hadde det, men det er fortsatt noen syndere. De fikk ny varsel etter gjennomgangen, men dette bør nok gjentas jevnlig i årene som kommer.
3. Vi har fått nytt system for kameraovervåking av garasjanlegget. Dette er nå i drift, og vi har flyttet overvåkingsentralen til et nytt rom, som er tilgjengelig for alle. Det er også gått til innkjøp av en pult som er regulerbart i høyden, slik at alle kan bruke systemet, uavhengig av helsestand/ funksjonsnivå fremover.

Side 13 av 13

Side 12 av 13

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Seiskapets navn	
Org. nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted Dato

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato: 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer. Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem. I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE

5. Forslag om å skaffe tilbud på isolering av inngangsdører og vinduer

Vedtak:

Styret innhenter fagfolk som kan foreta en tilstandsvurdering av et utvalg leiligheter, for å kartlegge behov for ettersolering og evt. andre tiltak som kan gjøre leilighetene tette. Når tilstandsvurderingen er utført, kan det hentes inn et tilbud på ettersolering, hvis rapporten tilsier at dette er nødvendig.

Vedtatt med 8 stemmer for, 5 mot og 2 blank.

6. I år er det valg av flere medlemmer for borettslagets styre

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Janne Håvarstein ble valgt til leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

To kandidater hadde meldt interesse til vervet som styremedlem:

1. Jeannette Midbøe
2. Sindre G. Dahle

Det ble foretatt avstemning mellom de to kandidatene.

Vedtak:

Jeanette Midbøe ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Tre kandidater hadde meldt interesse til vervet som varamedlem:

1. Sigrud Waage Løvhaug
2. Kjartan G. Thorsen
3. Sindre G. Dahle, forutsatt at han ikke ble valgt som styremedlem.

Det ble foretatt avstemning mellom de tre kandidatene.

Vedtak:

Kjartan G. Thorsen og Sindre Grønnevik Dahle ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Janne Håvarstein, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Jeanette Midbøe, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Elisabeth Leiros, valgt for 2 år i 2024
Varamedlem : Kjartan G. Thorsen, valgt for 1 år i 2025
Varamedlem : Sindre Grønnevik Dahle, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Sola, 09.05.2025

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Forus Dynamo borettslag.

Side 2/2

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Forus Dynamo borettslag. Møtet ble avholdt digitalt i perioden 05.05.2025 kl. 09:00 - 09.05.2025 kl. 14:00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Janne Håvarstein ble valgt til møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:

Elisabeth Leiros ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var totalt 16 andelseiere som deltok i behandlingen av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 120 000 for perioden 15/4 2024 til 5/5 2025, iht budsjett for 2025. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Forus Dynamo borettslag.

Side 1/2

Protokoll for Forus Dynamo borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte Janne Håvarstein (sign.) 12.05.2025
 Protokollvitne Elisabeth Leiros (sign.) 12.05.2025

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsat til kr 24 000.
 Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Janne Håvarstein ble valgt til leder for 2 år.

5.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Jens Aarstein Holm, Grete Johnsen og Atle Solberg ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Janne Håvarstein, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Jens Aarstein Holm, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Grete Johnsen, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Atle Solberg, valgt for 2 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Sola, 13.05.2025

Protokoll fra årsmøte 2025 - Sameiet Golfunet Felles.

Side 2/2

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Golfunet Felles tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Hos styreleder Janne.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Janne Håvarstein ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eller til 5 undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Jens Aarstein Holm ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 4 seksjoner representert. Totalt 4 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

Vi prøver fortløpende å få kontakt med Blu Electro for ferdigstilling av kameraovervåking i garasjen.

Protokoll fra årsmøte 2025 - Sameiet Golfunet Felles.

Side 1/2

Protokoll for Sameiet Gølfturnet Feiløs

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møtleder
Sekreter
Protokollvitne

Janne Håvarstein (sign.)
Janne Håvarstein (sign.)
Jens Aarstein Holm (sign.)

14.05.2025
14.05.2025
14.05.2025

E

B

3 etasje

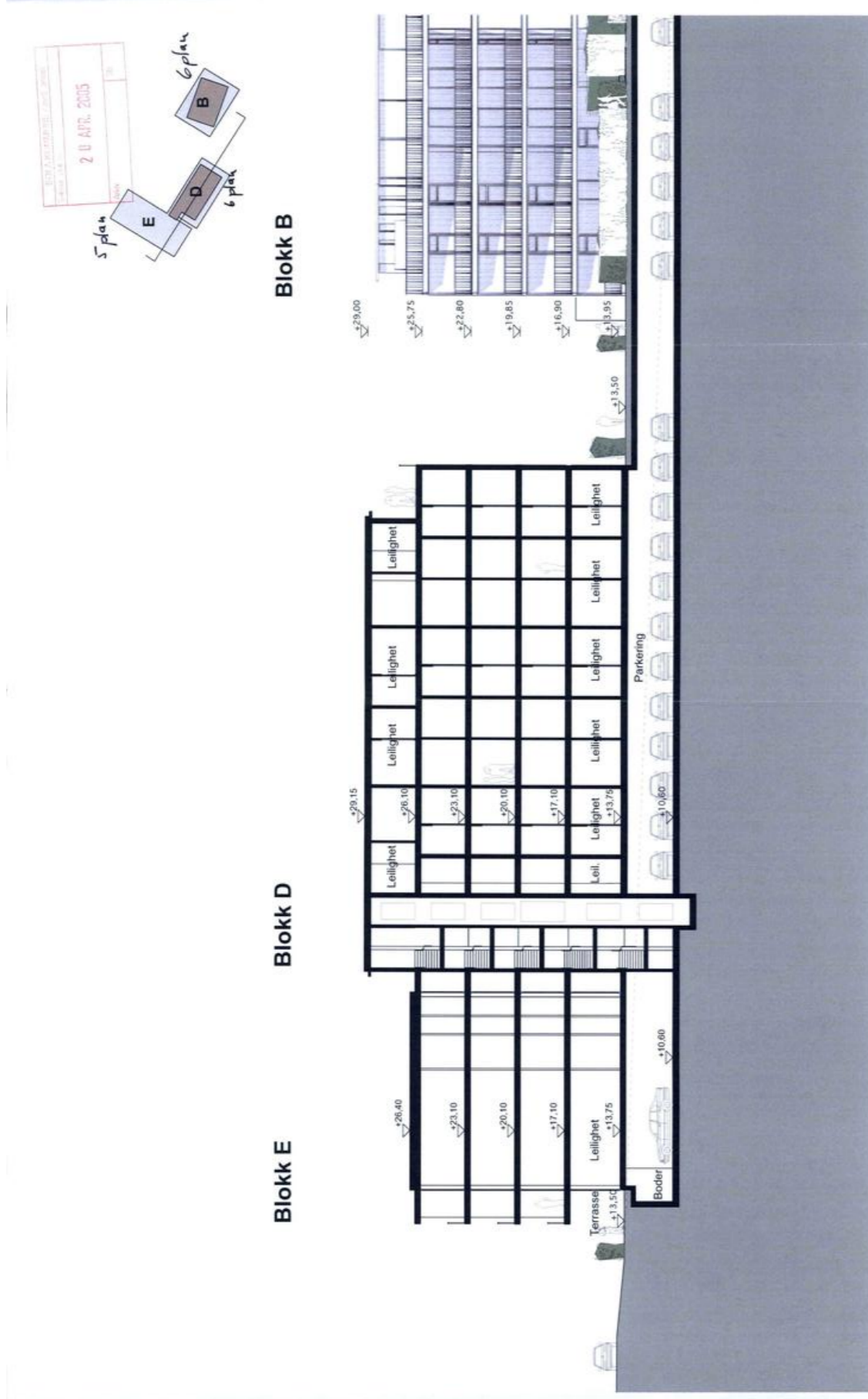
Leil. D-306 Leil. D-305 Leil. D-304 Leil. D-303 Leil. D-302 Leil. D-301
48,3 m2 42,4 m2 54,4 m2 42,4 m2 54,4 m2 42,4 m2

FORUSDYNAMO/GOLFTUNET - ÅSENVEIEN, SOLA
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTONTOR AS

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
VERKSGT. 62 - 4013 STAVANGER

Bløkk B/D/E 3. etasje
MALESTOKK 1:200

Vedlegg E1
DATE: 150405
post@bda.no - www.bda.no



Vedlegg E3

DATE: 150405

post@bda.no - www.bda.no

MALESTOKK 1:200

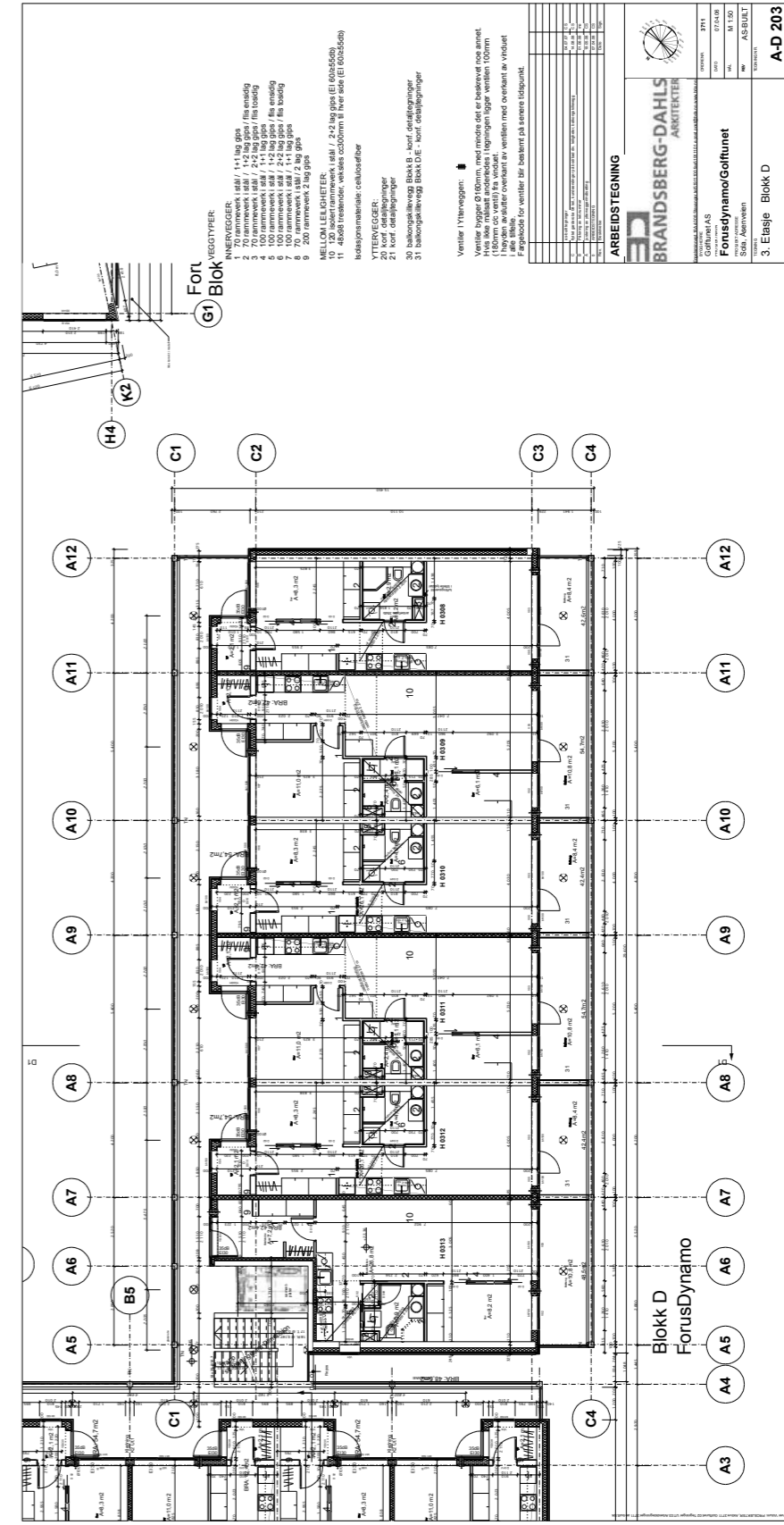
Snitt Blokk E/D

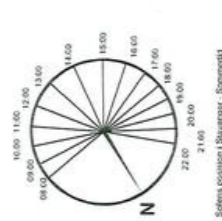
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

FORSDYNAMO/GOLFTUNET - ÅSENVEIEN, SOLA
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKONTOR AS

VERKSGT. 82 - 4013 STAVANGER

TLF: +47 51 89 96 40 - FAX: +47 51 89 96 41 -





Leilighet D-201, D-203, D-205
Leilighet D-301, D-303, D-305
Leilighet D-401, D-403, D-405



FORUSDYNAMO - ÅSENVEIEN, SOLA SALGSTEKNIKER
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTKONTOR AS
 VIKINGSTAD 42, 4013 STAVANGER
 TLF: +47 51 89 18 42 - FAX: +47 51 89 18 41 - post@bda.no - www.bda.no
 MALESTOKK 1:100 DATO 880205

Virksomhet arealbruk

Brandsberg-Dahls Arkitektkontor AS
Engelsminnegate 16 A

4008 STAVANGER

Vår dato
01.10.2009
Saksbehandler
Gjertrud Weltzien

Vår ref
Saksnr.: 09/3650-2
Deres ref.

Arkivkode
GNR 35/347,348

FERDIGATTEST

Tiltakets art: **Blokk B, D og E samt parkeringskjeller**
 Byggestedsadresse: **Åsenstubben 1 og 4, 4050 SOLA, gnr 35, bnr347 og 348**
 Tiltakshaver: **Golftunet AS**
 Ansvarlig søker: **Brandsberg-Dahls 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
Golftunet AS, Postboks 351, 4067 STAVANGER

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 Eiendomsmeistring 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 4, 4055 SOLA. Gnr. 35, bnr. 347, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260068
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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.: _____

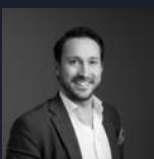
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

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