



aktiv.

Stemvegen 24H, 4050 SOLA

**Trivelig brl. leilighet med
sentrumsnær beliggenhet - Stor
terrasse som er delvis innglasset -
Nydelig utsikt - Garasje**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762

E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Sandesletta 21 A, 4050 Sola. TLF. 450 07 762

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 136 179,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 135 975,-
Felleskostn.: Kr 4 297,-
Selger: Bjørg Heidi Vik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 66/98 kvm
Tomtstr.: 9227.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 609
Andelsnr.: 34
Oppdragsnr.: 1414260001

Trivelig brl. leilighet med sentrumsnær beliggenhet - Stor terrasse som er delvis innglasset -

Aktiv Eiendomsmegling Sola har gleden av å kunne presentere Stemvegen 24H for salg. Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Romslig terrasse på 23 kvm. som er delvis innglasset.
- Ettermiddag- og kveldssol.
- Nydelig utsikt.
- God planløsning.
- Flislagt bad i tidløs utførelse.
- Romslig kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass.
- Stue med god plass til spisebord og sofagruppe.
- Garasje.
- Ingen dok. avgift.
- Attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser med nærhet til butikker, skole, barnehager og flotte turmuligheter.
- Perfekt for førstegangsetablerere eller de som ønsker å nedskalere, med en praktisk og trivelig leilighet som gjør hverdagen enkel.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	55
Energiattest	61
Midlertidig brukstillatelse	66
Grunnkart	70
Vann og avløpskart	71
Reguleringsplan	77
Reguleringsbestemmelser	80
Formuesverdi	93
Servitutt	94
Boligopplysninger forretningsfører Bate	96
Vedteketer	98
Ordensregler	105
Innkalling til generalforsamling	107
Protokoll	124
Diverse tegninger	127
Nabolagsprofil	137
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA - b: 12 kvm

BRA totalt: 98 kvm

TBA: 11 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Vindfang, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue / kjøkken

BRA-b: 12 kvm Innglasset terrasse.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Garasje m/ bod **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Leilighet. Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,42 mtr. og i innglasset balkong 1,85 mtr. - 2,39 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9227.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for beboerne i borettslaget. Pent opparbeidet.

Beliggenhet

Stemvegen 24H ligger i et veletablert og rolig boligområde på Sola, et nabolag mange omtaler som både familievennlig og trygt. Her bor du med gangavstand til både barnehager og gode barneskoler, og flere av dem har et solid rykte blant foreldre i området. Dette gjør hverdagen enkel for småbarnsfamilier, samtidig som ungdomsskole og videregående ligger i nær avstand. Området er godt tilrettelagt for både lek og fritid, med ballbaner og flerbrukshaller i umiddelbar nærhet.

Det er kort vei til butikker og servicetilbud, og du har enkel tilgang til kollektivtransport, med bussholdeplass kun få minutter unna. Med bil tar det under et kvarter til både Stavanger sentrum, Jåttåvågen og Sola flyplass, noe som gjør beliggenheten svært gunstig for pendlere. Samtidig er det lite trafikkstøy og nabolaget oppleves som fredelig og oversiktlig, med et godt naboskap og høy opplevd trygghet.

Dette er et område hvor du kan senke skuldrene, enten du er i etableringsfasen eller ønsker et rolig sted å bo med nærhet til det meste. Sande gir deg det beste fra to verdener: naturnære omgivelser kombinert med bynær tilgjengelighet.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, småhus og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørtdal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Nordan malte trevindu som er aluminiumsbelått med 2-lags glass.

Vinduer er fra 2005 og soveromsvindu mot Sørøst er fra 2015.

Dører: Ytterdør i malt utførelse med 2-lags glass og schuco balkongdør i aluminium med 3-lags glass.

Ytterdør fra 2007 og balkongdør fra 2013.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Nordvest vendt innglasset balkong på 12 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Nordvest vendt balkong på 11 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via dør fra innglasset balkong.

Rekkverket blir målt til 92 cm. og tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

GARASJE

Garasje m/ bod nr. 13 BRA-e på 20 kvm. Takhøyde 2,21 mtr.

Garasje 15 kvm. og bod 5 kvm.

Generel beskrivelse utvendig.

Yttervegger i betong og bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Flattak som er belagt med papp.

Nedløprør i plast.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med asfalt.

Vegger er belagt med betong og panel.

Elektrisk garasjeport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2009.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sophus Jacobsen AS, 2015

Beskrivelse: En bod ble gjort om til vaskerom med våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegg. Det ble installert waterguard og varmtvannstank ble flyttet fra kjøkken og inn på vaskerom.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Borettslaget, 2019

Beskrivelse: Tidligere har det vært problemer med fukt i noen av leilighetene i blokka, men ikke her.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Borettslaget, 2023

Beskrivelse: Det har vært rapportert om at noen leiligheter har hatt skjeggkre. Da fikk alle utdelt et skadedyrkit som vi skulle sette ut i leiligheten. Det har ikke vært skjeggkre her i denne leiligheten.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Forrige eier, 2007

Beskrivelse: Det er satt inn oppvaskmaskin på kjøkkenet og dette ble gjort av forrige eier. Det er da også satt inn ekstra rør under vask på kjøkken.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Hem Solutions, 2014

Beskrivelse: El anlegg ble oppgradert med nye sikringer i sikringsskap og noen nye stikkontakter.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Fikk satt inn et vindu i en innvendig bod, det er også nytt gulv, tak og nye vegger med panel her. Det samme er gjort på soverommet.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

BRA-i 66 kvm: Vindfang, bad, vaskerom, stue / kjøkken og 2 soverom

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje m/ bod:

BRA-e 20 kvm: Garasje m/ bod

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2

Vinduer

Det registreres skader i vindusforinger over luftespalte på soverom mot Nordvest.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte foringer med skade, dette for å unngå ytterligere skader, jevnlig vedlikehold / overflatebehandling av vinduer for å unngå råteskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det registreres slitte overflater i terrassebord og tekking er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst under terrassebord.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og utføre kontroll av tekking under terrassebord.

Overflater

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, sprekker i hjørner, manglende overgangslister og spesielt slittasje i gulv.

Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling må påberegnes.

2 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), svertesopp i fuger og sokkel til dusj er 15 mm. høtere en terskal v/ dør.

Konsekvens/tiltak: Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering.

Ved en evt. lekkasje fra toalett / vask vil vann renne ut på gang før det når sluket.

2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og ikke tilfredstillende tetting v/ dør.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å utbedre oppbrett / tetteing v/ dør. Ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.

2 Etasje - Stue / kjøkken - Avtrekk

Det registreres dårlig sug i avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler service på avtrekksvifte. Evt. tiltak må vurderes deretter.

Vannledninger

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan

skader oppstå.

Avløpsrør

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Konsekvens/tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 34 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nordøst, til midt på gulv, 34 mm. avvik på soverom mot Vest, målt fra dør til vegg mot Sørvest, 15 mm. avvik på soverom mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sørvest, 33 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke uvanlig på eldre boliger, tegn på setningsskader og det anbefales å rette av gulv, gjøre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang? som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2 Etasje - Vaskerom - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og takess plater i tak. Det er etablert varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin, mekanisk avtrekk og waterguard.

TG-3 pga. Manglende sluk, 15 mm. motfall målt fra dør til waterguard, sluk fra, utette rørgjennomføringer i vegg, manglende overgangslist v/ dør og manglende tetting mellom alu.list og våtromsplater.

Det er kun montert waterguard på varmtvannsbereder, ved en evt. lekkasje fra vaskemaskin vil ikke kaldvann stenges, kun inn til varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak: Vaskerommet må oppgraderes med ny slukløsning, flytte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesjikt på gulv etter flyting, tette rørgjennomføringer i vegg og montere overgangslist v/ dør.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 92 cm.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler å få utført radonmåling og rekkverk på balkong tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Telia. Altibox f.o.m. 01.04.2026.

Parkering

Parkering i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP562461

562461

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

136 179 (Andel av fellesgjeld)

3 126 179 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 135 975 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 144 875 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 147 675 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Betales via felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 654 198 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 616 793 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, utvendig vedlikehold, forsikring av bygningen, Telia kollektiv TV og bredbånd (fra 1/4-26: Altibox), styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år av gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 297

Andel Fellesgjeld

Kr 136 179

Fellesgjeld pr. dato

23.01.2026

Andel fellesformue

Kr 55 078

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2026-03-18T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Varden Borettslag

Organisasjonsnummer

946649996

Andelsnummer

34

Om borettslaget

- Borettslaget består av 55 andeler fordelt på terrasseblokker, rekkehus og tomannsboliger.
- Telia Kollektiv TV og bredbånd betales over felleskostnadene. Kontakt selger for mer informasjon.
- Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjenester.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Borettslaget har i generalforsamling 02.05.17 vedtatt å samle vedtak fra tidligere generalforsamlinger i en egen mal for (1) håndtering av endringer av uteområder tilknyttet andel, (2) utvendig maling av boligmassen og (3) tilbygg (utvidelse av boareal). Kopi av malen kan fås ved henvendelse til styret, og alle nye andelseiere oppfordres til å sette seg inn i gjeldende regler i borettslaget.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 32607769418, Rogaland Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23-01-2026: 4.90% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 23-01-2026: kr 8396672

Andel av saldo: kr 136180

(siste termin 30-06-2039)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget, men det må ikke være til sjenanse for andre.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Dugnad

Styret innkaller til dugnad vår og høst for å utføre opprydding og vedlikeholdsarbeid på fellesområdene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 609 i Sola kommune. Andelsnr. 34 i Varden Borettslag med orgnr. 946649996

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/33/609:

23.04.1979 - Dokumentnr: 3345 - Rettigheter iflg. skjøte

RETTIGHETSHAVER: SOLA KOMMUNE

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1979 - Dokumentnr: 2677 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:33 Bnr:522

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 18.09.1980.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Det minste "soverommet" er betegnet som klær (bod) på tegninger og er således ikke godkjent som rom for varig opphold. Det mangler dokumentasjon fra kommunen på innsettelse av vindu på dette rommet.
- Vaskerom er betegnet som mat (bod) på tegninger og er således ikke godkjent som rom for varig opphold.
- Det er gitt prinsippgodkjenning for oppføring av hagestuer i borettslaget. Det mangler imidlertid brukstillatelse/ferdigattest på tiltaket.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.09.1980.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse.

Eiendommen følger reguleringsplan for Varden-Stemområdet (plan-ID 0464). Dette er en områderegulering som regulerer eiendommen til boligformål. Eiendommen omfattes av delområde BT (terrassehus) og FO2 (annet fellesareal), hvor sistnevnte er avsatt til fellesareal for garasjer, parkeringsplasser og avkjørsel.. 23.09.2010

Eiendommen følger Kommuneplan for Sola 2023-2040 (plan-ID 202201), med ikraftttredelse 28.09.2023. Hele eiendommen på 9230.09 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Det er to pågående reguleringsplaner i nærheten av eiendommen. Den ene er Områderegulering Skadberg nord (ID 202206), og den andre er Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum (ID 202409). Begge planene har status som 'planlegging igangsatt'.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H220, som er definert som gul støysone (T-1442) i kommuneplanen. I tillegg er eiendommen berørt av hensynssone H130, som

innebærer byggeforbud knyttet til samferdselsobjekt og H730_20, båndlegging kulturminneloven.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sola, organisasjonsnummer 987031204
Sandesletta 21 A, 4050 Sola

Salgsoppgavedato

13.03.2026



Innbydende leilighet i 2. etasje med flott utsikt og god planløsning.



Leiligheten har en flott terrasse hvor ca. halve arealet er innglasset med tak og vegger.



En lun og skjermet uteplass som kan brukes store deler av året, samtidig som du kan nyte den flotte utsikten.



Romslig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.



Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en hyggelig og sosial atmosfære.



Kjøkkenet med god skap- og benkeplass, samt kjøkkenøy som fungerer både som arbeidsflate og bar mot stuen.

Planløsningen gir god plass til stort spisebord.



Praktisk barløsning som
skaper et naturlig
samlingspunkt og en perfekt
plass for raske måltider.





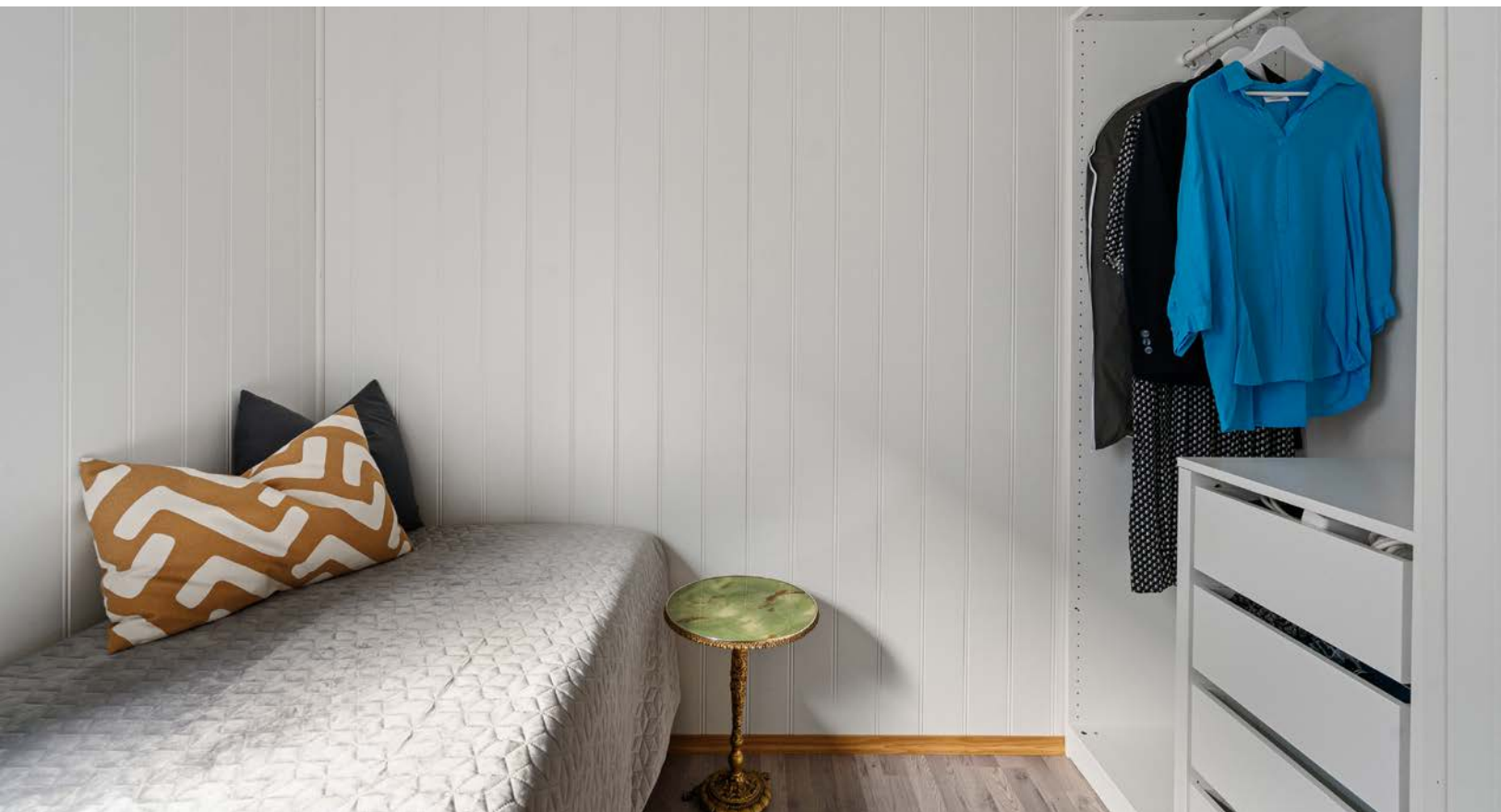
Hovedsoverommet er lyst med gode vinduer - og har plass til stor seng.



Romslig garderobe for oppbevaring.



Rom brukt som soverom. (Ikke godkjent som rom for varig opphold).



God plass til garderobe. (ikke godkjent som rom for varig opphold.)



Helfislet baderom i tidløse fargevalg.



Leiligheten har også eget vaskerom.
(Ikke godkjent som rom for varig opphold).



Stor innredning med god oppbevaringsplass til alt du trenger for å få en god start på dagen!

Lys og innbydende entrè/
inngangsparti -
velkommen hjem.





Fine uteområder like utenfor
leiligheten.

Garasje.





Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Stemvegen 24H , 4050 SOLA



SOLA kommune



gnr. 33, bnr. 609



Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 22172-1033

Referansenummer: UN1410

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

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

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørødal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og oppgraderinger må påberegnes.

Leilighet - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nordan malte trevinduer som er aluminiumsbelått med 2-lags glass.

Vinduer er fra 2005 og soveromsvindu mot Sørøst er fra 2015.

Ytterdør i malt utførelse med 2-lags glass og schuco balkongdør i aluminium med 3-lags glass.

Ytterdør fra 2007 og balkongdør fra 2013.

Nordvest vendt innglasset balkong på 12 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Nordvest vendt balkong på 11 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via dør fra innglasset balkong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med 2-stavs parkett, laminat på soverom, belegg på vaskerom, fliser på bad og vindfang.

Vegger er i hovedsak belagt med malt plater, våtromsplater på vaskerom og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte takess plater.

Slette innerdører og innerdøre mellom vindfang og gang er med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på vegg og takess plater i tak.
Det er etablert servantskap, klosett og dusjhjørne.
Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Vaskerom

Oppgradering av vaskerom i 2015 er utført av Sophus Jacobsen AS.
TG-3.
Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, oras 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Futurum kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

Høiax titanium standard 200 - 187 ltr.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i vindfang.

El- gulvvarme på bad og elektriske panelovner.

Downlights på vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

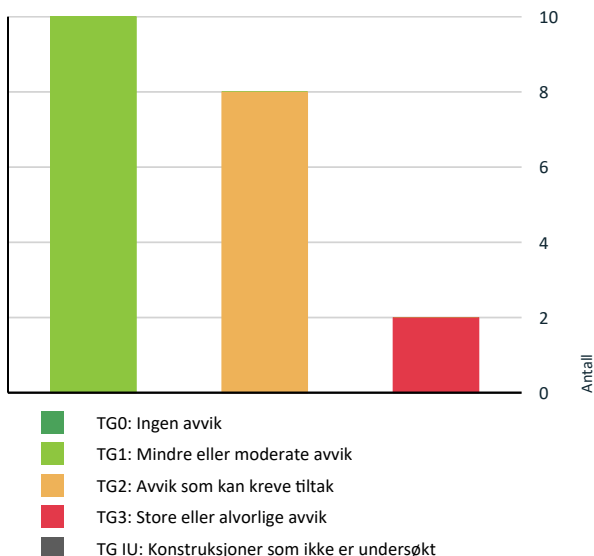
[Gå til side](#)

Leilighet

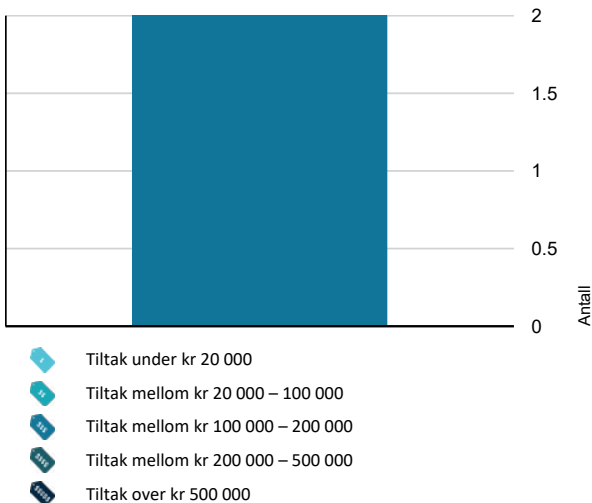
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bod brukes i dag som vaskerom og innglasset balkong er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer, trapper, garasje og bod.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 34 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nordøst, til midt på gulv, 34 mm. avvik på soverom mot Vest, målt fra dør til vegg mot Sørvest, 15 mm. avvik på soverom mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sørvest, 33 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom med belegget på gulv, våtromsplater på vegger og takess plater i tak. Det er etablert varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin, mekanisk avtrekk og waterguard.

TG-3 pga. Manglende sluk, 15 mm. motfall målt fra dør til waterguard, sluk fra, utette rørgjenomføringer i vegg, manglende overgangslist v/ dør og manglende tetting mellom alu.list og våtromsplater.

Det er kun montert waterguard på varmtvannsbereder, ved en evt. lekkasje fra vaskemaskin vil ikke kaldvann stenges, kun inn til varmtvannsbereder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres skader i vindusforinger over luftespalte på soverom mot Nordvest.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og tekking er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst under terrassebord.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 92 cm.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, sprekker i hjørner, manglende overgangslister og spesielt slittasje i gulv.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), svertesopp i fuger og sokkel til dusj er 15 mm. høtere en terskal v/ dør.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og ikke tilfredstillende tetting v/ dør.



Kjøkken > 2 Etasje > Stue / kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres dårlig sug i avtrekksvifte.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1980

Kommentar

I følge Sola kommune

Anvendelse**Standard****Vedlikehold**

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Nordan malte trevinduer som er aluminiumsbelått med 2-lags glass.

Vinduer er fra 2005 og soveromsvindu mot Sørøst er fra 2015.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skader i vindusforinger over luftespalte på soverom mot Nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte foringer med skade, dette for å unngå ytterligere skader, jevnlig vedlikehold / overflatebehandling av vinduer for å unngå råteskader.



TG 1 Dører

Ytterdør i malt utførelse med 2-lags glass og schuco balkongdør i aluminium med 3-lags glass.

Ytterdør fra 2007 og balkongdør fra 2013.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest vendt innglasset balkong på 12 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Nordvest vendt balkong på 11 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via dør fra innglasset balkong.

Rekkverket blir målt til 92 cm. og tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og tekking er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst under terrassebord.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og utføre kontroll av tekking under terrassebord.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med 2-stavs parkett, laminat på soverom, belegg på vaskerom, fliser på bad og vindfang.

Vegger er i hovedsak belagt med malt plater, våtromsplater på vaskerom og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte takess plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, sprekker i hjørner, manglende overgangslister og spesielt slittasje i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 34 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nordøst, til midt på gulv, 34 mm. avvik på soverom mot Vest, målt fra dør til vegg mot Sørvest, 15 mm. avvik på soverom mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sørvest, 33 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke uvanlig på eldre boliger, tegn på setningsskader og det anbefales å rette av gulv, gjøre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige dører

Slette innerdører og innerdøre mellom vindfang og gang er med glass.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og takess plater i tak.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), svertesopp i fuger og sokkel til dusj er 15 mm. høtere en terskal v/ dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering.

Ved en evt. lekkasje fra toalett / vask vil vann renne ut på gang før det når sluket.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

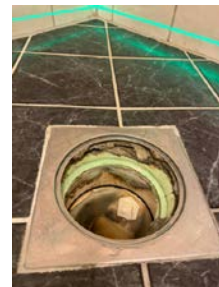
- Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og ikke tilfredstillende tetting v/ dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å utbedre oppbrett / tetteing v/ dør. Ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett og dusjhjørne.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Oppgradering av vaskerom i 2015 er utført av Sophus Jacobsen AS.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og takess plater i tak. Det er etablert varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin, mekanisk avtrekk og waterguard.

TG-3 pga. Manglende sluk, 15 mm. motfall målt fra dør til waterguard, sluk fra, utette rørgjennomføringer i vegg, manglende overgangslist v/ dør og manglende tetting mellom alu.list og våtromsplater.

Det er kun montert waterguard på varmtvannsbereder, ved en evt. lekkasje fra vaskemaskin vil ikke kaldvann stenges, kun inn til varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet må oppgraderes med ny slukløsning, flytte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesjikt på gulv etter flyting, tette rørgjennomføringer i vegg og montere overgangslist v/ dør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, oras 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

2 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Futurum kjøkken ventilator over stekesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres dårlig sug i avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler service på avtrekksvifte. Evt. tiltak må vurderes deretter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

1 TG 1 Varmtvannstank

Høiax titanium standard 200 - 187 ltr.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i vindfang.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El anlegg ble oppgradert med nye sikringer i sikringsskap og noen nye stikkontakter. Hem Solutions AS i 2014.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er utført eltilsyn av Elnett AS 07.04.2025 uten avvik.



Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 92 cm.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å få utført radonmåling og rekkverk på balkong tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

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

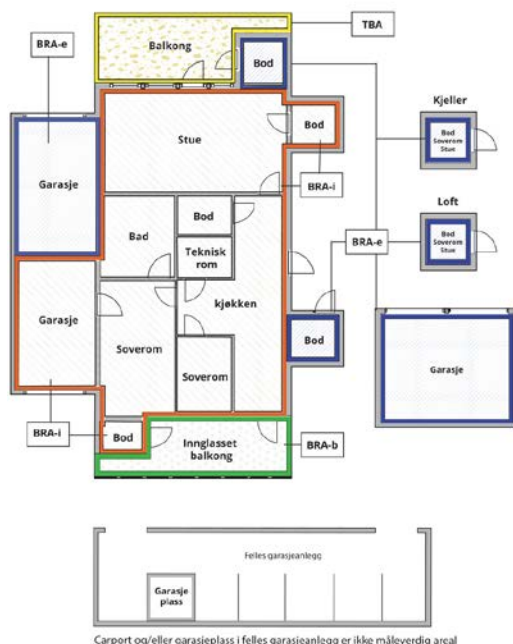
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	66		12	78	11
SUM	66		12		11
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Vindfang, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue / kjøkken		

Kommentar

Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,42 mtr. og i innglasset balkong 1,85 mtr. - 2,39 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bod brukes i dag som vaskerom og innglasset balkong er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje m/ bod		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje m/ bod		Garasje m/ bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Ruben Sørdsdal	Takstingeniør
	Björg Heidi Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	33	609		0	9227.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stemvegen 24H

Hjemmelshaver

Varden Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946649996			Vik Björg Heidi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

34

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Sola.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje m/ bod nr. 13 BRA-e på 20 kvm. Takhøyde 2,21 mtr.

Garasje 15 kvm. og bod 5 kvm.

Generel beskrivelse utvendig.

Yttervegger i betong og bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Flattak som er belagt med papp.

Nedløpsrør i plast.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med asfalt.

Vegger er belagt med betong og panel.

Elektrisk garasjeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	
2	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bjørg Heidi Vik

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2009
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stemvegen 24H

4050 SOLA

1124-33/609/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Sophus Jacobsen AS

Beskrivelse av arbeidet: En bod ble gjort om til vaskerom med våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegg. Det ble installert waterguard og varmtvannstank ble flyttet fra kjøkken og inn på vaskerom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Tidligere har det vært problemer med fukt i noen av leilighetene i blokka, men ikke her.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Det er borettslaget som har ordnet med dette.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Det har vært rapportert om at noen leiligheter har hatt skjeggkre. Da fikk alle utdelt et skadedyrkit som vi skulle sette ut i leiligheten.

Det har ikke vært skjeggkre her i denne leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Det er borettslaget som har ordnet med dette.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Forrige eier

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn oppvaskmaskin på kjøkkenet og dette ble gjort av forrige eier. Det er da også satt inn ekstra rør under vask på kjøkken.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Hem Solutions

Beskrivelse av arbeidet: Et anlegg ble oppgradert med nye sikringer i sikringsskap og noen nye stikkontakter.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Fikk satt inn et vindu i en innvendig bod, det er også nytt gulv, tak og nye vegger med panel her. Det samme er gjort på soverommet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det er satt inn vindu i innvendig bod. Dette er godkjent av styret i borettslaget og kommunen. Rommet blir i dag brukt til garderobe/gjesterom.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Stemvegen 24H, 4050 SOLA

Dato for energimerking

24.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263111

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

171952433

Gårdsnummer

33

Bruksnummer

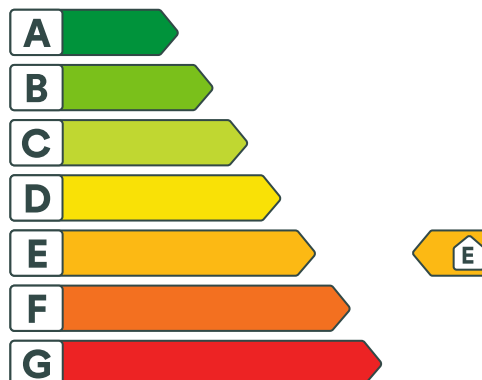
609

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1980

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

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

202,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

181,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 953 kWh



Stemvegen 24H, 4050 SOLA



Detaljering

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



Stemvegen 24H, 4050 SOLA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 4: 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 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

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 snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



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>

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Sandø		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 33/609		
Arbeidets art 3 stk. Terrassehus bolig	Bygningens art	Dato for søknad 11/8-78	Dato for vedtak 27/9-78	Sak nr. 944/78
Byggherre Sola Kommune v/Sandnes Boligbyggelag, Vågsgt. 36/38 4300 Sandnes.		Adresse		Tlf.
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Rekkverk på alle adkomsttrapper.

Igangsatt april 1979.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Sola, den 18/9 - 1980.	Stempel Svend Svendsen Haga
---	---------------------------------------

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggelevmyndighet	☐

Nr 2128 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

Aslaug Husa
Øvre Varden 4A
4050 SOLA

Vår dato
09.12.2009
Saksbehandler
Ole Palmer Olsen, tlf. 51 65 34 11

Vår ref
Saksnr.: 09/3957-2
Deres ref.

Arkivkode
GNR 33/609,610,611

DELEGERT BEHANDLING SAKSNR. DAR 769/09.

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID - gnr.33 bnr.609, 610, 611

Byggestedsadresse: Øvre Varden borettslag
Tiltakets art: Innglassing av terrasser - tilbygg/fasadeendring
Tiltakshaver: Aslaug Husa

Melding i henhold til plan- og bygningslovens § 86a er mottatt her 05.11.2009.

Innsendt melding må behandles som søknad i henhold til plan- og bygningslovens § 93 da innglassing/fasadeendring er søknadspliktig etter pbl's § 93.

Med henvisning til saksbehandlerforskriftens § 13, gjelder likevel ikke reglene i pbl kap. XVI om ansvar og kontroll. Dette betyr at, på tross av at tiltaket er søknadspliktig, kan saken behandles utfra de foreliggende dokumenter og at dere selv, som tiltakshaver, vil være ansvarlig for at bygningslovgivningen følges.

Saken gjelder prinsippgodkjenning av planer for delvis innglassing av uteareal (terrasser) i Øvre Varden borettslag. Arealene blir innglasset med uisolerte glassvegger/glasstak.

Planene er ikke nabovarslet. Det ansees som unødvendig da eventuelle innbyrdes forhold ivaretas av styret i borettslaget.

Mht. innglassing av terrasser og brann så anføres det i byggforskerserien blad 726.608 at så lenge balkongen er innglasset med enkelt glass og ikke er fullklimatisert (oppvarmet av sol og varmelekkasje fra tilstøtende rom) regnes det i brannsammenheng heller ikke med i boligen, og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven har ingen direkte restriktive brannkrav.

De underrettes herved om at det er fattet følgende **vedtak**:

Postadresse
Pb. 99, 4097 SOLA

Telefon
51 65 33 00

E-post
opost@sola.kommune.no

Org.nr
948243113

Vår dato
09.12.2009

Vår ref.
Saksnr.: 09/3957-2

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 95 og 70 gis tillatelse med delegert myndighet til innglassing av uteareal/ terrasser som omsøkt på følgende betingelser og under forutsetning av at renningsveier over terrasser ikke blir hindret.

Det må nyttes samme profiler og fargekode på alle innglassingene.

Det må nyttes enkelt glass og det innglassede området må ikke være fullklimatisert.

Det gjøres oppmerksom på at dersom innglasset balkong nyttes i strid med denne tillatelsen mht møblering osv så kan brannvesenet stille brannkrav med hjemmel i brannloven.

Arbeid må ikke settes i gang før søknad om lokal godkjenning for SØK/UTF og KUT er mottatt og godkjent av Sola kommunen.

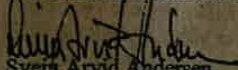
GENERELT:

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Det er tiltakshavers plikt å melde fra til byggesaksaksjonen når byggearbeidet igangsettes og når arbeidet er slutført. Vennligst benytt vedlagt skjema om bekreftelse på utført byggearbeid.

Med henvisning til plan- og bygningslovens § 100, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN


Svein Arvid Andersen
seksjonsleder


Ole Palmer Olsen
overingeniør

Vedlegg:
Kopi av melding
Bekreftelse om utført arbeid
Faktura for behandlingsgebyr
Melding om rett til å klage

Kopi:
kommunalt kommunalteknikk



TM BYGGTEK AS

Vår dato

04.02.2016

Saksbehandler

Gjertrud Weltzien

Vår ref

Saksnr.: 15/4540-4

Deres ref.

Arkivkode

GNR 33/609

**PRESISERING AV VEDTAK VEDRØRENDE INNGLASSING AV BALKONGER, GNR 33 BNR 609
VARDEN BORETTSLAG**

Det vises til vedtak datert 12.01.16 der det gis tillatelse til innglassing av balkonger. Videre vises til e-poster datert 03.12.15 og til samtale med styreleder i borettslaget tirsdag 02.02.16.

På denne bakgrunn presiseres det at tillatelsen i vedtak sak UPM 32/16 datert 12.01.16 gjelder prinsippgodkjenning for innglassing av balkonger i blokkene i borettslaget.

Styret i borettslaget har ansvar for å melde fra til kommunen når balkonger glasser inn. Det må opplyses om hvilke leiligheter det dreier seg om ved at H-nummer for leilighetene oppgis, og at innglasset bruksareal (BRA) oppgis for registrering i Matrikkel.

Med hilsen

Byggesaksseksjonen

Gjertrud Weltzien

rådgiver

Intern kopi:

Jarand Hasvik, seksjon byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Grunnkart

Adresse: Stemvegen 24H, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 33/609/0/0

Dato: 2026-01-23

Målestokk: 1:1,000

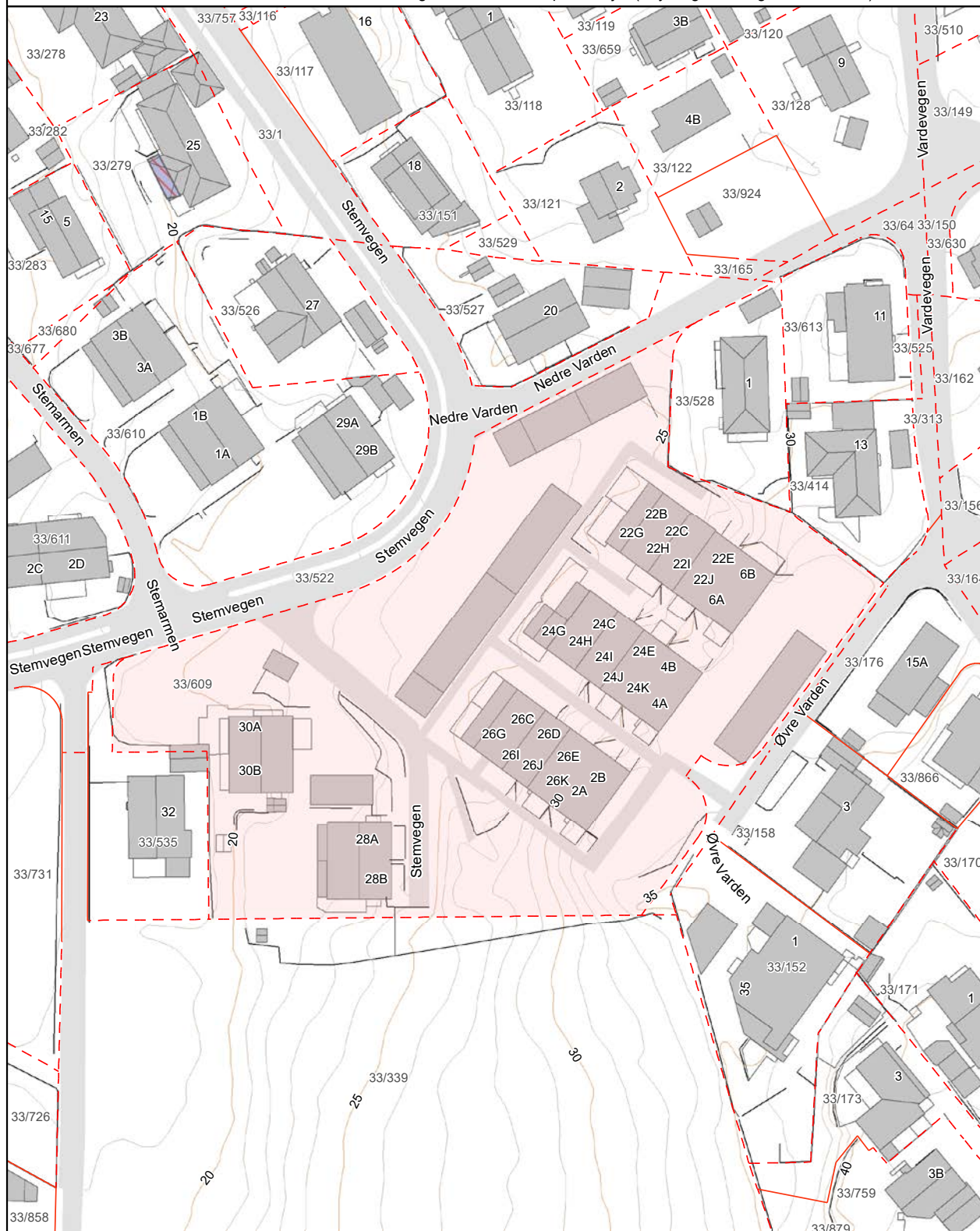
Sola
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Vann- og avløpskart

Sola
kommune



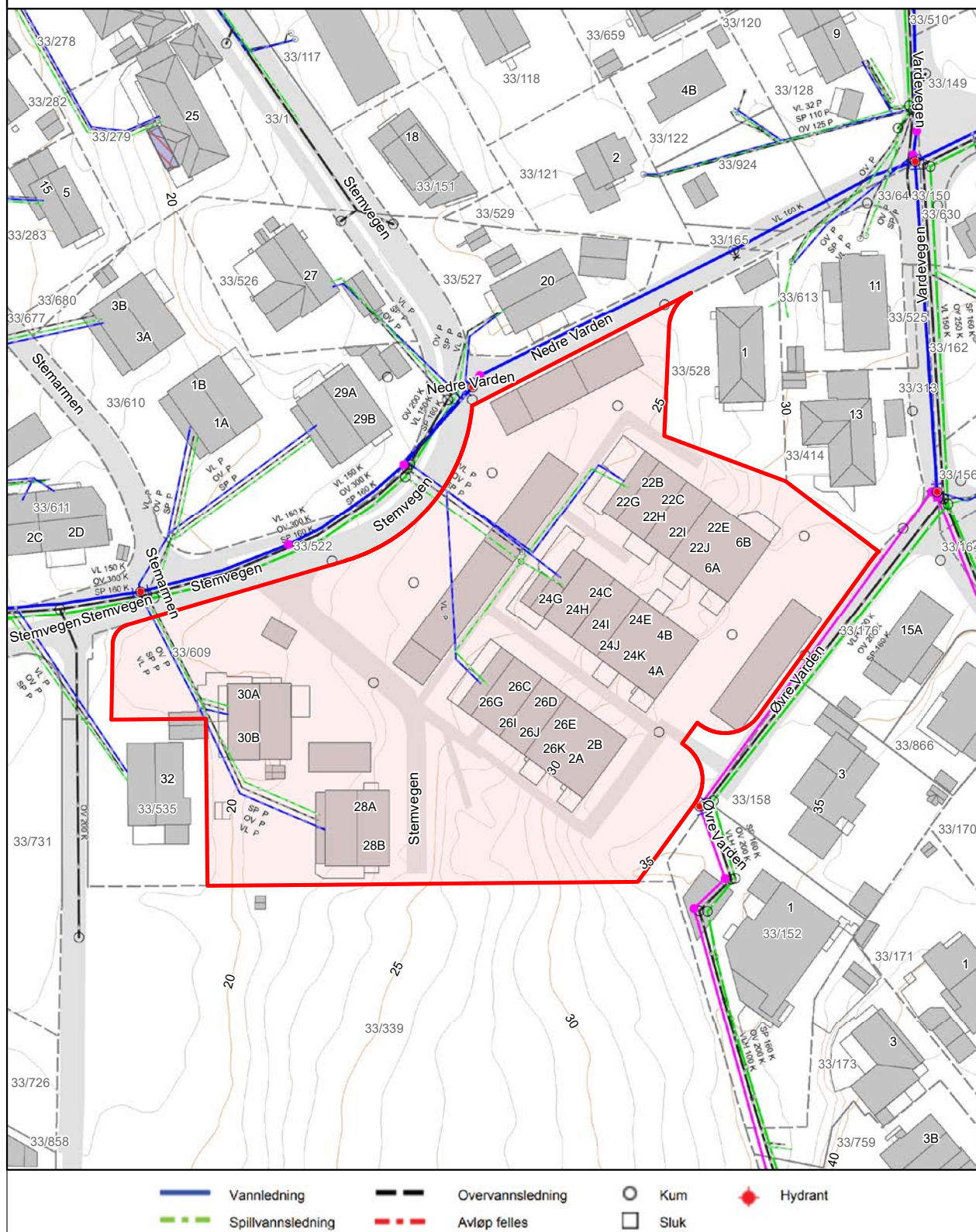
Adresse: Stemvegen 24H, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 33/609/0/0

Dato: 2026-01-23

Målestokk: 1:1,000

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



Adresse: Stenvegen 24H, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 33/609/0/0
Dato: 2026-01-23
Målestokk: 1:1,000



Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)





Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Utskriftsdato

23.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	33	Bruksnr	609	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken
Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid
Midlertidige forbud
Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Platype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_202201.pdf
Delarealer	
Areal	865.52 kvm
Hensynsonenavn	H730_20
Kpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven
Areal	9230.27 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt

Areal	9230.27 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	0.17 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Friområde
Areal	9230.09 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0017
Navn	Solakr. m/ oml. arealer - Sandemarka
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/22/1976 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0017.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	660 - Bevaringsområder
Areal	0.25 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Id	0464
Navn	Reguleringsplan for Varden-Stemområdet
Plantype	34 - Områderegulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/23/2010 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0464.pdf
Delarealer	
Areal	3457.74 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	701.0 kvm
Feltnavn	
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	24.3 kvm
Feltnavn	
Regform	690 - Særskilt anlegg

Areal	0.05 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	1627.35 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	24.82 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	1049.41 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	577.14 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	15.9 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	1751.86 kvm
Feltnavn	
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	0.39 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202206
Navn	Områderegulering Skadberg nord
Plantype	34 - Områderegulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	
Id	202409
Navn	Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum

Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Stenvegen 24H, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 33/609/0/0

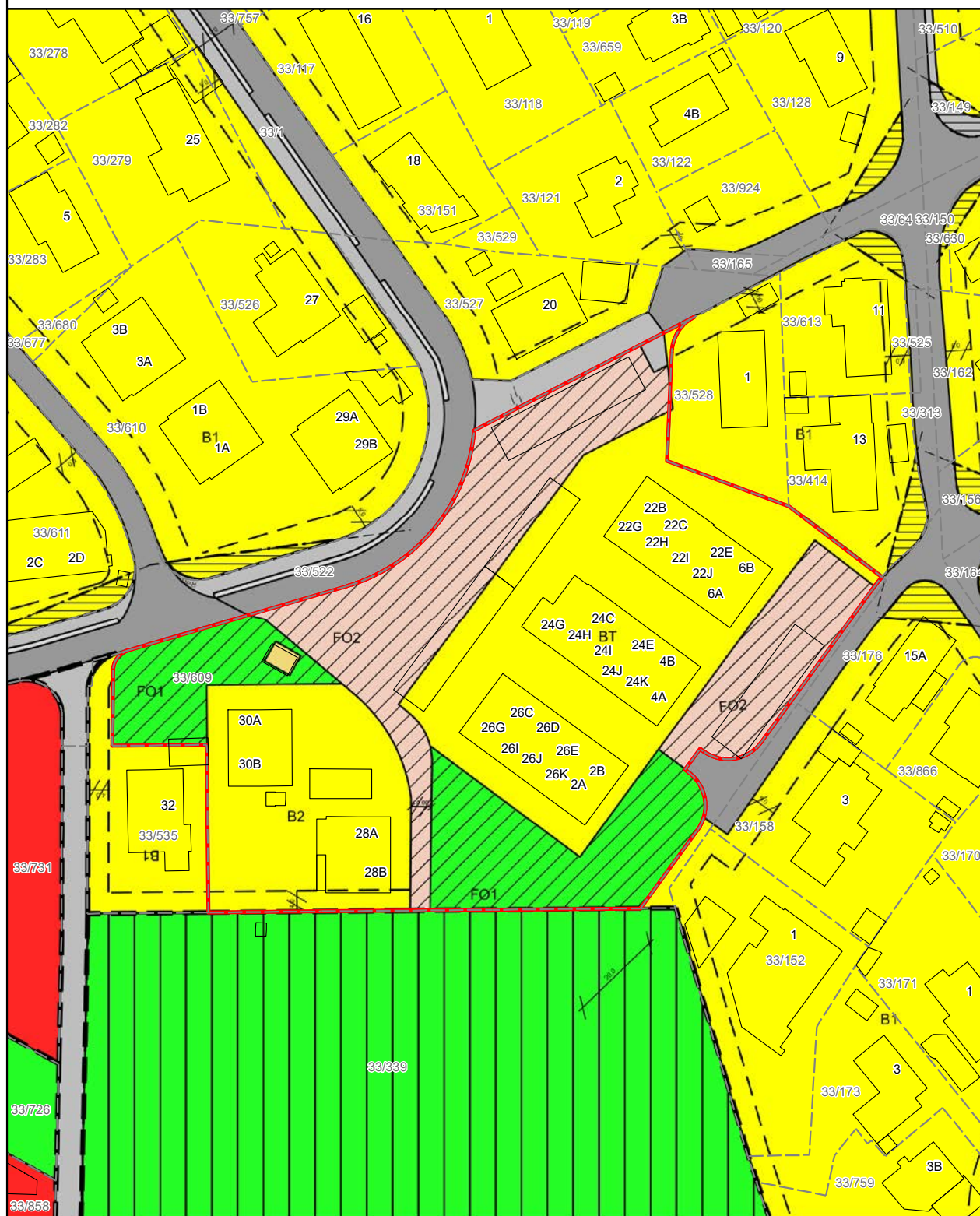
Dato: 2026-01-23

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0464

Ikrafttredelsesdato: 23.9.2010

Sola
kommune



Kommuneplan

Adresse: Stemvegen 24H, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 33/609/0/0

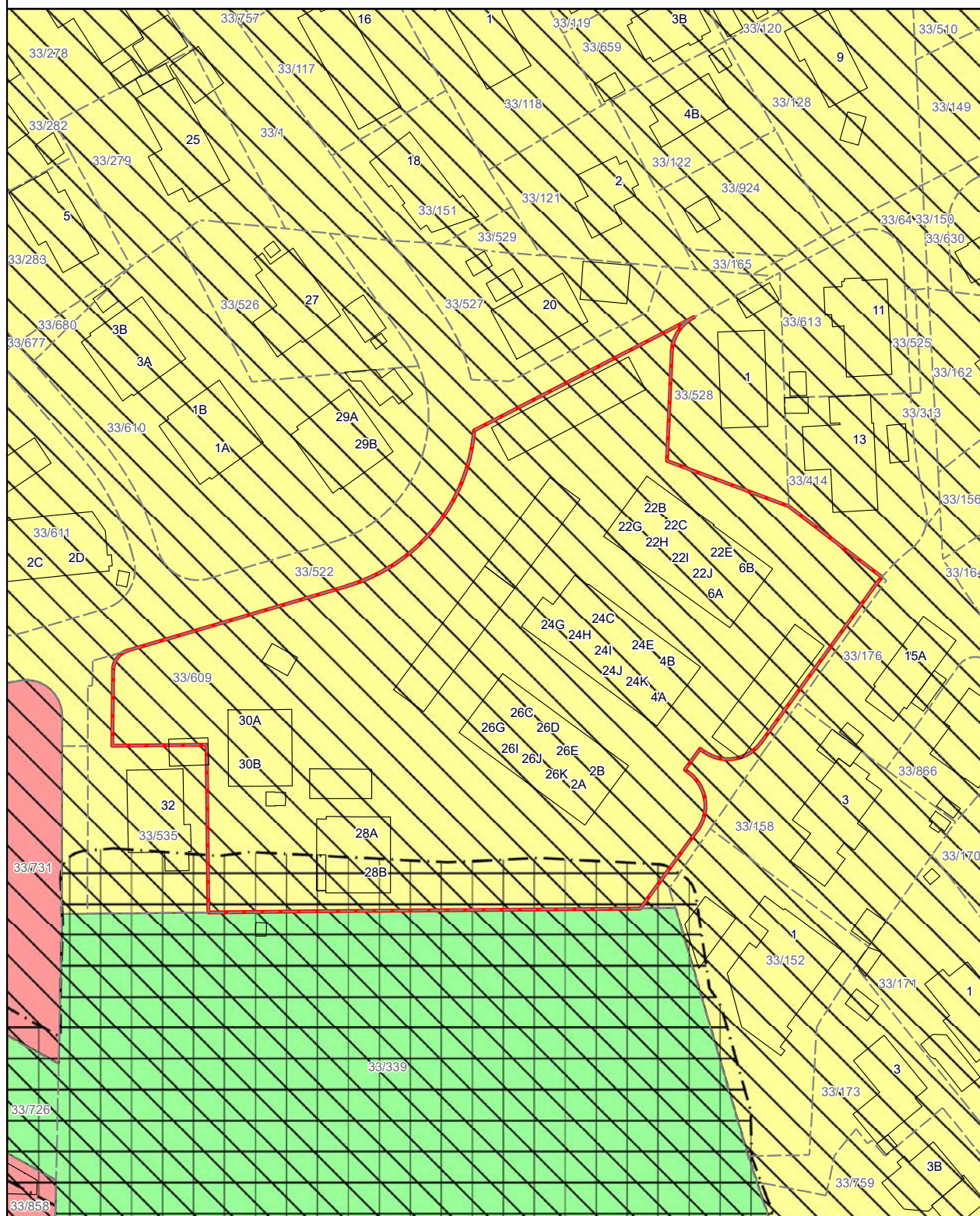
Dato: 2026-01-23

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola
kommune



Ikrafttredelsesdato:



Reguleringsplan for Varden-Stemområdet

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0464

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å opprettholde og styrke områdets karakter som småhusområde. Nye boligkompleks utover tomannsbolig tillates ikke.

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

boligbebyggelse offentlig område for lek

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (phi § 12-5, 2. ledd nr. 2)

kjørevei fortau

GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Naturområde S1

HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

- Kulturminne S1
- Frisiktsone

§ 2 FELLESBESTEMMELSER**§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak**

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1 :200 som viser disposisjon og opparbeiding av tomten til bebyggelse, adkomst, parkering, garasje, forstøtningsmur og uteoppholdsareal, samt eksisterende og nye koter. Det bør sikres universell utforming på adkomst til nye boliger. Det bør sikres livsløpsstandard på hovedplan ved ny bolig eller hovedombygging av eksisterende bolig.

Søknad om tiltak skal dokumentere konsekvenser for nærområde og naboer mht. endring i bebyggelsesstruktur, økt trafikkbelastning, eventuelt tap av utsikt, sol og brukbarheten av privat uteareal. Der tiltaket blir liggende eksponert med hensyn til fjernvirkning skal dette dokumenteres gjennom for eksempel fotomontasje. Ovennevnte konsekvenser for naboer og nærområdet skal dokumenteres ved nabovarsel.

Ved fortetting av en eiendom (dvs. økning av antall boenheter i forhold til eksisterende eiendom og bolig) skal nærhet til nærmeste lekeområde dokumenteres.

§ 2.2 Støytiltak

Det meste av planområdet ligger innenfor gul flystøysone i kommuneplanen. Ved etablering av nye boenheter i gul flystøysone kreves dokumentasjon gjennom en støyfaglig utredning på støynivået ved ulike fasader på boenheten og uteplass for å sikre at innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides.

Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivå ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle tiltak.

Nye boenheter skal ha en stille side og ha tilgang til egnede uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Området er utbygd med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og terrassehus. Enkelte tomter kan fradeles tomt for enebolig og tomannsbolig.

Det tillates ikke boligkompleks utover tomannsbolig.

Allerede fradelte tomter som ikke er bebygd vil ved søknad om tiltak måtte vurderes opp mot krav til bo- og tomte kvalitet.

3.1 Plassering og utforming av bebyggelse

Ny bebyggelse skal videreføre karakteristisk bebyggelsesstruktur mht plassering på tomt, type bebyggelse, møneretning mm.

Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal nye bygninger ha volum, takform, material- og fargebruk som harmonerer med nærområdets bebyggelse.

Dominerende materialbruk skal være trekledning.

3.2 Høyder og takform

Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Husets høydeplassering kan fastsettes av bygningsmyndighetene jf. Plan- og bygningslovens § 29-4.

Planering av tomt skal ikke medføre betydelig terrenginngrep. Bruk av murer langs eiendomsgrenser bør være i naturstein.

Største tillatte byggehøyder på enebolig og tomannsbolig er avhengig av takform. Saltak kan ha gesimshøyde inntil 5 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

På saltak kan det tillates takoppbygg i 1/3 del av takflatens lengderetning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims.

Det tillates ikke flatt tak.

Pulttak kan ha laveste gesims inntil 6,0 meter og høyeste gesims inntil 7,5 meter. Det tillates ikke takterrasse eller andre oppbygg på pulttak.

3.3 Boligtyper

Alle bygg skal oppføres i henhold til typebeskrivelse i planen.

- Eneboliger/ eneboliger med godkjent leilighet/ tomannsboliger:
Område B1 kan bebygges med eneboliger, eneboliger med godkjent leilighet og tomannsboliger. Sekundærleilighet kan tillates i enebolig.
For disse bygningstypene er maks BYA= 35 %.
- Rekkehus:
Område BR1, BR2 kan bebygges med rekkehus i maks 2 etasjer som angitt på plankart. Maks BYA=35%.
- Terrassehus:
Område BT: Nåværende bygningsmasse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse av eiendommen.

3.4 Uteoppholdsareal:

Minste MUA = minimum 200 m2 for eneboliger og tomannsboliger, minimum 100 m2 for rekkehus, minimum 50 m2 for sekundærleilighet og terrasseleilighet. Uteoppholdsareal skal ligge på terreng og skal være min 50 % solbelyst ved vårjevndøgn klokken 15.30. Arealer brattere enn 1:5 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Det stilles krav om minimum 10 meter dybde for hageareal vendt mot vest eller sørvest.

Busker/hekker nyttet som innhegning av tomt mot offentlig vei / fortau / gang- og sykkelveg skal når de er ferdig utvokst være minimum 0,5 meter fra kant mot offentlig vei / fortau / gang- og sykkelveg.

3.5 Parkering og garasjer

Det skal tilrettelegges for 1 overdekket parkeringsplass og 1 oppstillingsplass til hver hovedboenhet. For sekundær boenhet skal det tilrettelegges for 2 parkeringsplasser. Plassering av dette skal gå

frem av byggesøknaden. All parkering skal skje på egen tomt. Evt. nedkjøringsrampe til parkeringskjeller må legges inn i bygning, under tak.

For garasje, carport og bod er største tillatte gesimshøyde inntil 2,5 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Garasje/ carport inklusive bod kan være maks 50 m². Bygget kan plasseres langs vegkant og inntil 1,0 m fra veikant/ fortauskant.

Terrasse på garasjetak tillates ikke med mindre følgende krav imøtekommes:

- Hele garasjen er plassert minimum 4 meter fra tomtegrensen og koblet til bolig.
- Det skal ikke være sjenerende innsyn til naboer fra terrassen.

3.6 Fellesområder

- Felles grøntanlegg:

Område FO1 er felles grøntanlegg for gnr. 33 bnr. 609. Her kan oppføres anlegg for lek, samt benker og annen parkvegetasjon.

- Annet fellesareal:

Område FO 2 er annet felles areal for gnr. 33 bnr. 609. Det skal (i hovedsak) nyttes til fellesareal for garasjer, parkeringsplasser og avkjørsel.

- Felles adkomstveg

Eiendommer med gnr. og bnr.: 33/157, 33/770 og 33/351 har felles adkomstveg fra Skadbergvegen.

Eiendommer med gnr og bnr.: 33/270 og 33/265 har felles adkomst Nedre Varden.

3.7 Lekeplasser

Lekeplassene F1 og F2 skal opparbeides med plass for sandlek, uformell ballek, benker, fysisk skille mot kjøreareal, variert vegetasjon og belysning, jf. til enhver tid sist gjeldende utgave av Norm for utenomhus anlegg i Sola kommune. Områdene er offentlig lekeplasser.

Prinsippet om universell utforming legges til grunn for felles uteoppholdsarealer, spesielt med hensyn på fargebruk, lyssetting, materialer, detaljering, terskelfrie overganger, beplantning og møblering.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- 4.1 Det skal etableres fortau langs Stemvegen iht plankart.
- 4.2 Stengsler for kjøretrafikk oppføres iht. planer godkjent av kommunen.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

Naturområde S1.

§ 6 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

6.1 Frisiktsoner

I områder vist som frisiktzone, skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

6.2 Kulturminner

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "Spesialområde bevaring fornminner". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

Reguleringsplan for Solakrossen med omliggende arealer, Sandemarka

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0017

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

§1

Det regulerte området er nå planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

1. Fellesbestemmelser for byggeområder.

§ 2

1.

Bygningene skal plasseres innenfor de regulerte byggegrense. De skal gis en tiltalende arkitektonisk utforming og harmonere med terrenget og den omgivende bebyggelse.

2.

Før byggetillatelse for den enkelte eiendom gis, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for et større areal, som kvartal eller tilsvarende enhet.

3.

Bygningsrådet kan forlange at bygninger i samme gruppe byggemeldes samtidig for å kunne vurdere bygningene under ett slik at bebyggelsen får et helhetlig preg med hensyn til materialvalg, form, takvinkelø grunnmurshøyde etc.

§3

1.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frontsider. Branngravler som etter bygningsrådet skjønn vil bli stående synlig i mer enn ett år, skal gis fasadepuss.

2.

Hvor det ikke fremgår særskilt av reguleringsbestemmelse kan bygningsrådet fastsette bygningshøyder, takformer og møneretning for enkelte bygninger eller grupper av hus som naturlig hører sammen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

3.

Utvendige farger og materialer skal godkjennes av bygningsrådet.

§4

Ved skal innsendes kotert situasjonskart nøye vise hvorledes tomten tenkes planert. Bygningsrådet kan kreve planeringen endret for å oppnå bedre tilpassning til vei eller nabotomt. Bygningsrådet kan kreve at planeringens høyde og utforming langs vei samarbeides for flere tomter på rad slik at tomterekkens avslutning mot veier danner et harmonisk hele.

§ 5

Innhegningers og gjerders utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan la utarbeide felles innhegnings- eller gjerdeplan for grupper av hus.

§ 6

1.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal mest mulig bevares.

2.

Ubebygget tomtegrunn skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel. Innenfor de på planen viste frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende-veggers planum.

§ 7.

1.

Bebyggelsen skal planlegges slik at Kjøreadkomst kan skje fra de underordnede ledd i veisystemet.

2.

For bebyggelsen skal det avsettes tilstrekkelig plass til bilparkering, varetransport og vareinntak på egen tomtegrunn. Bygningsrådet fastsetter kravene til parkering hvor disse ikke fremgår særskilt av reguleringsbestemmelsene.

Parkeringsplasser m.v. skal utformes slik at de virker minst mulig sjenerende for omgivelsene, og avskjermes ved beplantninger, gjerder o.l. der det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig,

3.

Det tillates ikke anlagt avkjørsel fra vegene B og J. Veg J og forutsettes utbygd med et fysisk fortau på hver side. Veg B skal utbygges med fysisk fortau som vist på planen.

§8

Transformatorstasjoner kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer innenfor de regulerte byggeområder. Om mulig skal de legges inn i terrenget, og under alle omstendigheter plasseres så de blir minst mulig skjemmende for omgivelsene.

II Arealer for boligbebyggelse.

§9

Bebyggelsen kan nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan bebyggelsen nyttes til butikker og mindre verksteder, lagerlokaler og lignende.

§ 10

Bebyggelsen skal bestå av småhus i form av frittliggende eneboliger, tomannsboliger, rekke- og kjedehus, atriumhus eller lignende.

§ 11

Ved eneboliger må tomten ikke bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal. I tillegg kommer eventuell garasje. Som enebolig forstås her også bygninger med en familieleilighet og en tilleggsleilighet på inntil ett rom og kjøkken.

§ 12

Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden måles fra ferdig planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate, og skal ikke overstige 4 m for 1-etasjes bygning, 5 m for 1 ½ etasjes bygning og 6 m for 2-etasjes bygning.

§ 13

1.

For hver tomt kan bygges garasje (uthus) med grunnflate inntil 25 m² for 1 bil og 40 m² for 2 biler. Garasje kan bygges sammen med bolighuset eller være frittliggende. Den må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og naboehus at det oppnås en god arkitektonisk virkning og at den ikke blir sjenerende. Plasseringen må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Garasjen må trekkes så meget inn fra gate at det mellom garasjeport og gatelinje blir oppstillingsplass for 1 bil. Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra gate med port. Garasje må anmeldes samtidig med bolighus selv om den først skal oppføres senere.

2.

For hver tomt skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler på egen grunn i tillegg til eventuell garasjeplass. Bygningsrådet kan gjøre unntak når det finner dette ubetenkelig.

3.

Felles garasjeanlegg og biloppstillingsplass for flere tomter kan tillates, etter plan godkjent av bygningsrådet.

4.

Garasje kan, når den ligger langs veg, plasseres nærmere vei enn angitt ved byggegrense, dog ikke nærmere regulert vegkant enn 2,0 m.

§ 14

1.

Boligbebyggelsens fellesarealer kan nyttes til rekreasjon, lek og idrett og lignende formåla. Bygningsrådet kan tillat bebyggelse i fellesareal når den har direkte tilknytning t arealets utnyttelse, som uværsskur, lekestuer og liknende. Eventuell bebyggelse må ikke dekke over 1/20 av det netto fellesareal.

2.

Bygningsrådet kan gi nærmere regler for inngjerding, beplanting og vedlikehold av fellesarealer.

§15

Tett boligbebyggelse skal fortrinnsvis bestå av konsentrerte former for smmåhusbebyggelse.

§16

Før byggetillatelse gis, skal det fremlegges bebyggelsesplan for minst så stort samlet areal at det etter bygningsrådets skjønn utgjør en naturlig utbyggingsenhet. Herunder må det tas hensyn til lekeplasser og andre nødvendige fellesarealer, og bebyggelsesplanen for øvrig tilpasses reguleringsplanen som helhet.

§ 17

Bygningene kan oppføres i inntil 1 ½ etasje, med største gesimshøyde 6 meter.

III Arealer for forretningsbebyggelse.

§18

Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerlokalet kontorer, sosiale, kulturelle eller religiøse formål, hotell- og restaurantvirksomhet og boliger.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan bebyggelsen nyttes til mindre verksteder og lignende. Bygningsrådet skal godkjenne nye virksomheters art og også godkjenne senere endret utnyttelse eller ominnredning.

§ 19

Utnyttelsesgraden skal være 0,8 og beregnes i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftenes kap. 25.

§20

Bygningene skal utføres med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

§21

Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden, målt som angitt i §12, skal ikke overstige 8,0 m, og skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av bygningsrådet. Tilbaketrukne etasjer over gesimshøyden tillates ikke.

§22

1.

Piper, ventilasjonskanaler og andre nødvendige takoppbygg for tekniske arrangementer mv. skal samles og ordnes så de ikke blir skjemmende for omgivelsene.

Bygningsrådet kan kreve at rom for tekniske anlegg blir plassert i bygningens øverste etasje.

2.

Med byggemelding skal innsendes takplan hvor alle anlegg som skjærer takflatene vises, og anleggene skal være inntegnet på fasadeopprissene.

§ 23

1.

Det skal normalt avsettes parkeringsplass på egen tomtegrunn for 1 personbil pr 50 m2 etasjeareal.

2.

Når særlige forhold taler for det, kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse kravene.

§ 24

For de enkelte kvartaler, eller tilsvarende bygningsgrupper, kan bygningsrådet forlange anordnet felles innkjørsel og/eller felles gårdsplass. Slike fellesarealer skal planlegges så de enkelte eiendommer får mest mulig lik dekning av sine behov for parkering, varetransport m.v.

2.

Felles gårdsplass deles i særskilte deler som tilskjøtes de tilstøtende eiendommers respektive eiere.

Delenes størrelse fastsettes i forhold til det samlede etasjeareal vedkommende eiendom kan bebygges med.

IV. Arealer for offentlig bebyggelse.

§25

Bebyggelsen kan nyttes til offentlig administrasjon og tjenesteyting og til sosiale, kulturelle eller religiøse formål.

Boliger kan tillates når disse er direkte knyttet til anleggenes drift og vedlikehold, som vaktmesterboliger og liknende.

§26

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§27

Ved disponeringen av arealene skal det legges vekt på tilpassingen til reguleringsplanen som helhet, og særlig på en hensiktsmessig tilknytning til det regulerte veisystem. I nødvendig utstrekning skal gangstier åpne for publikum.

V Arealer for industri

§28

Bebyggelsen kan nyttes til industri- og håndverksbedrifter, verksteder og lagerlokaler. Boliger kan tillates når disse er i direkte knyttet til anleggenes drift og vedlikehold, som vaktmesterbolig og liknede.

§29

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming skal godkjenne av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§30

Industriell virksomhet som etter bygningsrådet skjønner medfører ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt sjenerende trafikk eller liknende, tillates ikke.

§ 31

opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal søkes unngått og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer, beplantninger eller liknende, etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 32

Det skal normalt avsettes parkeringsplass på egen tomt grunn for 40 personbiler pr. 100. ansatte. Når særlige forhold taler for det kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse kravene.

VI. Arealer for bensin- og bilserviceanlegg.

§ 33

Bebyggelsen kan nyttes til salg av bensin og bilrekvisita, bilservice og garasjeanlegg. Boliger tillates ikke.

§ 34

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming, herunder også avkjørslene, skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Opplag eller skjemmende tekniske anlegg tillates ikke.

VII Frrområder

§ 35

1.

Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i frrområder når den har direkte tilknytning til arealenes utnyttelse, som bygninger for barnehager og daghjem, bygninger for idrettsformål eller anlegg for annen utendørs fritidsbeskjeftigelse

2.

Transformatorstasjoner kan oppføres etter de samme regler som for byggeområder.

3.

Veier for gang- og sykkeltrafikk kan anlegges i inntil 3m bredde.

§36

1.

Ved utnyttelse av frrområdene skal det tas hensyn til terrengets karakter og eksisterende vegetasjon.

2.

Beplantning og opparbeidelse av frrområder skal skje etter plan som godkjennes av bygningsrådet.

VIII. Spesialområder (fortidsminner).

§ 37

Innenfor arealer med større faste fortidsminner tillates ikke oppført bebyggelse, faste anlegg eller innretninger av noen art, og heller ikke satt i verk arbeid eller annen aktivitet som kan virke inn på fortidsminnene eller forandre arealenes karakter.

§38

Ved siden av disse bestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningslovgivningen og vedtektene til Sola kommune til anvendelse.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 39

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servituttet å etabler forhold strider mot bestemmelsene.

IX Jordbruksområder.

§40

1.

Områdene skal nyttes til jordbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av jordbruksarealet.

2.

Innenfor de regulerte jordbruksområdene kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

3.

Følgehus kan tillates når det er driftsøkonomiske forsvarlig for mer enn en bolig på bruket.

4.

Driftsbygninger kan ikke nyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til jordbruket dersom ikke virksomheten er å betrakte som bierverv for brukeren.

Eksisterende reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Solakrossen sør med omliggende arealer gjelder med de forutsetninger og tillegg som vist ovenfor.



Skatteetaten

Dato
23.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1124 SOLA

Organisasjonsnr 946 649 996 Andelsnr 34

Eiendommens adresse:

Stemvegen 24H, 4050 SOLA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 654 198
Som sekundærbolig:	kr 2 616 793

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT
23. APR 79 03345
SORENSEN, RIVEREN I
JÆREN

Undertegnede: Sola kommune

født: _____ Personnummer: _____

skjøter og overdrar herved til Varden Borettslag
(Sandnes Boligbyggelag)

født: _____ Personnummer: _____

min/vår eiendom: **"Del I, II og III"**
g.nr. 33 b.nr.¹⁾ 609, 610 og 611
matr. nr. _____ til _____ gate/vei¹⁾
i: Sola kommune.
Kjøpesummen kr. 1.234.939,-
er avgjort på omforenet måte.
Særlige bestemmelser ²⁾
Boliger i Varden borettslag kan bare tildeles personer som er kvalifisert til tomt/bolig i Sola kommune etter de til enhver tid gjeldende tomtetildelingsregler med mindre Sola formannskap gir samtykke til at andre personer kan tildeles boliger/leiligheter.

Jeg er ugift ³⁾
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Sola, den 27. mars 1979
Andr. Sanne
Uistederens underskrift.
personnr. _____

Videreg bekrefter at: ordfører Andr. Sanne
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i min/vårt nærvær og at han/ hun er over 20 år gammel og/ vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Sola, den 27/3- 1979

Tordis Sanne
Navn
Født: 14/9-32
4053 Røge
Adresse

Andr. Sanne
Navn
Født: 240929
4340 Børne
Adresse

33
Det bekreftes at gnr. 33 bnr. 609, 610 og 611 ligger innenfor stadfestet reg.plan for Solakrossen og om-liggende områder.
Sola bygningssråd, 27. mars 1979.
bygningssejer



DAGBOKFØRT

19.01.2026

SØR-ØST

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

personnr.

Vi/jeg bekrefter at foranstående samtykkeerklæring er undertegnet av eller vedkjent seg sin underskrift på foranstående samtykkeerklæring i mitt/vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år. Jeg/vi er bosatt i Norge og er over 20 år.

den 19

Født:

Født:

Adresse

Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens sæie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 23.01.26 Side 1 av 2

Varden Borettslag	V ³ r ref.:	337/34
Stemvegen 24 H	Type:	Borettslag
4050 SOLA	Eiere:	Bjrg Heidi Vik
Organisasjonsnr: 946 649 996	Andelsnr:	34

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 4 297

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

4 297

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	136 179	Gjeld siste ³ rsoppg.:	142 817
Klient ajourf. l ³ n:	8 396 672	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	8 806 041

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 32607769418, Rogaland SparebankAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.01.2026: 4.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 23.01.2026: 8 396 672

Andel av saldo: 136 180

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2039)

4: Nyrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Frode Olsen

Adresse: Stemveien 24B

Postnr/-sted: 4050 SOLA

Telefon: Mob.: 90130215

E-post: olsfro@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.01.2026

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	55 078	Gjeld:	142 817	Andre inntekter:	2 032
		Utgifter:	7 355		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	86 800
Andelsnr:	34	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1979G³ rds/bruksnr: 33/609

Bygningstype: Terrasseblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562461
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Fjrst innflytting:	30.05.1980
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Parkeringstype:	Ingen ()	BRA	54
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 23.01.26 Side 2 av 2

Varden Borettslag	V³ r ref.:	337/34
Stemvegen 24 H	Type:	Borettslag
4050 SOLA	Eiere:	Bjrg Heidi Vik
Organisasjonsnr: 946 649 996		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Brnk 54
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storby		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Borettslaget best³ r av 55 andeler fordelt p³ terrasseblokker, rekkehus og tomannsboliger.
- Telia Kollektiv TV og bredb³ nd betales over felleskostnadene. Kontakt selger for mer informasjon.
- Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjenester.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Borettslaget har i generalforsamling 02.05.17 vedtatt ³ samle vedtak fra tidligere generalforsamlinger i en egen mal for (1) h³ ndtering av endringer av uteomr³ der tilknyttet andel, (2) utvendig maling av boligmassen og (3) tilbygg (utvidelse av boareal). Kopi av malen kan p³ s ved henvendelse til styret, og alle nye andelseiere oppfordres til ³ sette seg inn i gjeldende regler i borettslaget.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjnper ved eierskifter. Kjnpere skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

for Varden borettslag org nr . 946649996

tilknyttet Bate Boligbyggelag
endret den 8.12.2004
sist endret på generalforsamlingen 09.04.2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Signatur møteleder_____ 1

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Rekkehus, tomannsboliger og blokkbebyggelse bør ha minst en representant i styret.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med

Signatur møteleder_____

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

Signatur møteleder_____

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Signatur møteleder_____

7

ORDENSREGLER

FOR

Varden Borettslag, Sola

SIST ENDRET januar 2018

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Det oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. **Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0600.** I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Støy som følger av innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen (banking, boring, sliping, saging etc.) varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: - på hverdager klokken 0600-2100, i helg klokken 1000-1800. På helligdag bør det vises ekstra hensyn.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- rengjøring av sluker og vannlåser/avløp i boenheten for å holde avløpene åpne.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer i blokkene ikke forekommer.
- Ristene (slukene) på balkongene/terrassene må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å holde takrenner rene der en kommer til/kontakte styret hvis behov for hjelp
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- vedlikehold av hage/beplantning o.l. i tilknyttet til egen boenhet
- malearbeid utvendig når styret bestemmer at dette skal gjøres, bortsett fra i høyden (styret kjøper inn maling).
- Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som innglassing av terrasser/balkonger, å sette opp markiser, plattinger, levegger, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne har ansvar for å holde orden utenfor egen inngang, og gjerne om nødvendig på fellesarealene. Utelys må være på og vi har felles ansvar for å sikre veier og trapper for snø/is om vinteren.

Mat-, restavfall og papir skal behandles i h.h.t regler for kildesortering i Sola Kommune

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

5. Fellesutstyr

Alle har ansvar for at verktøy og utstyr som er lagret i boden (kjelleren i rekkehus) er i orden. Det meldes til styret dersom noe må repareres eller erstattes.

6. Kjøring og parkering

Biler **skal** parkeres i garasjer. Parkeringsplassene utenfor garasjene er ikke så mange og bør reserveres til gjester. Beboere med 2 biler kan benytte parkeringsplass som har tilknytning til garasjeanlegget en tilhører. Vis hensyn

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget, men det må ikke være til sjenanse for andre.

8. HMS

Andelseierne skal gjøre seg kjent med og følge HMS-system Varden borettslag

9. Brannvern

Det er krav om minst en røykvarsler i hver boenhet, minst 2 når flere etasjer og den skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av andelseier ved at batteri skiftes hvert år eller byttes ut når nødvendig. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

Det er krav om at hver boenhet har manuelt slukkeutstyr tilgjengelig som kan benyttes i alle rom. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

10. Framleie

Det er egne regler for framleie og det skal søkes styret om godkjenning.

11. Dugnad

Styret innkaller til dugnad vår og høst for å utføre opprydding og vedlikeholdsarbeid på fellesområdene. Vaktmestertjeneste blir benyttet til arbeid som gjenstår etter utført dugnad.

12. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Varden Borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Tirsdag 18.03.2025, kl. 19:00

Ljosheim bedehus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Varden Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

I tråd med forslag fra tidligere generalforsamling med ønske om en årlig prosentvis regulering av honorar, forslår styret å øke med kr. 2300,- (ca 2,5%)

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 96.400. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

se vedlegg fra valgkomiteen

Forslag til vedtak: Geir Frode Olsen velges som leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

se vedlegg fra valgkomiteen

Forslag til vedtak: Aslaug Husa velges som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

se vedlegg fra valgkomiteen

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer velges Cecilie Miller og Ellen Asbjørnsen for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

se vedlegg fra valgkomiteen

Forslag til vedtak: Som valgkomite for 1 år velges; Arild Steindal og Walter Helmod Kollstrøm

5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

se vedlegg fra valgkomiteen

Forslag til vedtak: Leder velges som delegat til Bate sin generalforsamling - en av styremedlemmene velges som vara.

337 Varden Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 027 732	2 911 488	3 027 866
Tillegg felleskostnader		9 730	8 075	11 160
Lading el-bil		10 944	9 042	7 200
Sum Inntekter		3 048 406	2 928 605	3 046 226
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	107 368	103 261	107 391
Avskrivninger	6	75 573	75 573	0
Forretningsførerhonorar		127 656	121 812	134 300
Tilleggstjenester forretningsfører		8 000	0	10 000
Revisjonshonorar	2	11 038	10 164	11 000
Drift og vedlikehold	3	649 513	1 525 497	459 000
TV og/eller internett		338 045	321 871	345 000
Renovering	4	2 115 625	0	0
Forsikringer		309 845	270 920	350 400
Kommunale avgifter		525 404	557 907	630 000
Energi/strøm		56 021	51 974	40 000
Kontingent Boligbyggelag		16 500	16 500	19 250
Administrasjonskostnader		11 562	10 527	16 000
Sum kostnader		4 352 149	3 066 005	2 122 341
Driftsresultat		-1 303 743	-137 400	923 885
Finansielle poster				
Renteinntekter		125 319	101 417	50 000
Rentekostnader		453 493	328 616	471 966
Netto finanskostnader		328 174	227 199	421 966
Resultat	5	-1 631 917	-364 599	501 919

337 Varden Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	6	1 363 064	1 363 064
Bygninger	6	13 782 972	13 782 972
Andre driftsmidler	6	176 338	251 911
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		15 322 374	15 397 947
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		32 682	28 358
Forskuddsbetalte kostnader		434 938	391 315
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		3 146 837	2 561 847
Sum omløpsmidler		3 614 456	2 981 520
SUM EIENDELER		18 936 830	18 379 467

337 Varden Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital		3 629 702	5 261 619
Sum egenkapital	7	3 635 202	5 267 119
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	8 806 042	6 618 147
Borettsinnskudd		6 100 900	6 100 900
Sum langsiktig gjeld		14 906 942	12 719 047
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2	0
Leverandørgjeld		358 916	359 241
Påløpne renter		0	2 028
Annen kortsiktig gjeld		35 768	32 032
Sum kortsiktig gjeld		394 686	393 301
Sum gjeld		15 301 628	13 112 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 936 830	18 379 467

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Geir Frode Olsen
Styreleder

Aslaug Husa
Styremedlem

J ne Karin Sandanger
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp ³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for ³lignende vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til ³lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³våre forbig³ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens ³kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse ³bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter følger i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående ³rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	94 100	90 500
Arbeidsgiveravgift	13 268	12 761
Sum personalkostnader	107 368	103 261

Boligselskapet har ingen ansatte og derfor ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	414 315	1 449 894
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	219 456	67 510
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	15 742	8 092
Sum	649 513	1 525 497

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renovering av tak	2 115 625	0

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-1 631 917	-364 599
Opptak av lån	9 000 000	0
Avdrag på lån	-6 812 105	-585 667
Tilbakeføring av avskrivning	75 573	75 573
Endring disponible midler	631 551	-874 693
Omløpsmidler	3 614 456	2 981 520
Kortsiktig gjeld	394 686	393 301
Disponible midler	3 219 770	2 588 219

Note 6 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	377 866	15 146 036
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	377 866	15 146 036
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	201 528	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	176 338	15 146 036
i rets avskrivninger :	75 573	0
Anskaffelses ³ r :	2022	1979
Antatt levetid i ³ r :	5	

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	5 500	0	5 500
Egenkapital	3 629 702	-1 631 917	5 261 619
Sum Egenkapital	3 635 202	-1 631 917	5 267 119

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Rogaland Sparebank	Handelsbanken Sandnes
L ³ nenummer:	32607769418	96887175257
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2024	2013
Rentesats:	5.65 %	5.84 %
Betingelser:		Ifølge renteendringsbrev av 16.11.2022
Beregnet innfridd:	30.06.2039	21.06.2024
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	9 000 000	12 600 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	6 618 147
Avdrag i perioden:	193 958	6 618 147
Opptak i perioden:	9 000 000	0
L ³ nesaldo 31.12:	8 806 042	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	6 535 356	0

Pantstillelse. Av anleggets bokførte gjeld er kr 14 906 942 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 15 322 374. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Varden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Varden Borettslag

Styreleder	Geir Frode Olsen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Jane Karin Sandanger (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Aslaug Husa (sign.)	19.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Varden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: AZ3O3-LB1IX-TQH62-7JSCZ-08PFN-EMYZP



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-20 19:52:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AZ3O3-LB1IX-TQH62-7ISCZ-08PFN-EMYZP

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Varden borettslag

Årsmelding fra styret for 2024

Styreleder; Geir Frode Olsen
Styremedl: Aslaug Husa
Styremedl: Jane Karin Sandanger

Varamedlem: Cecilie Miller
Varamedlem: Arve Isachsen

Styrets arbeid

I perioden har styret hatt jevnlig dialog og har gjennomført 4 fysiske styremøter. I tillegg til håndtering av løpende drifts-relaterte saker, kan nevnes;

Økonomi/Vedlikehold

Økonomien er tilfredstillende. Også dette året har vi spart store utgifter til prosjektledelse. F.eks ved skifte av tak på tomannsboligene med en kostnad på ca. 2 mill. ville kostnad til prosjektledelse fra Bate vært mellom 10-15% av utgiften i prosjektet. Ved at styreleder er prosjektleder (innhenter anbud og følger opp arbeidet), sparte vi mellom 2.. og 300 000 kroner bare på skifte av tak dette året.

Felleskostnader

Til tross for prisstigning, besluttet styret under tvil å ikke øke felleskostnadene pr.1.januar 2025. Det gjør at økning i utgifter spiser av oppspart kapital og vi må følge nøye utviklingen slik at vi ikke står uten kapital når nødvendig vedlikehold dukker opp.

Tak tomannsboliger/Lån

Tomannsboligene fikk som planlagt nye tak. Som følge av dette dukket det opp tilleggsarbeid som måtte gjøres eks. skifte av noen bord og andre gamle installasjoner, noe som i tillegg til prisstigningen ga økte utgifter på vedlikehold.

Omsatt boliger

Det er ingen boliger omsatt i 2024

Dugnader

Det har vært bra oppmøte på dugnadene og vi har fått unna en del arbeid på uteområdene i fellesskap. Vi setter også stor pris på innsatsen til de av dere som også gjør arbeid på fellesområdene utenom dugnadene. Vi får stadig skryt fra omgivelsene om at vi har det fint rundt oss og det liker vi. Det som må gjøres, som vi ikke får gjort på dugnaden, blir utført av Montasjelaget (tidligere 993-hjelpen), som også klipper plener og sørger for at fellesområdene blir strødd og måket om vinteren.

HMS og Ordensregler

Styret henviser til Varden borettslag sin HMS-plan og ordensregler for borettslaget. Den enkelte andelseier har ansvar for å holde seg orientert og følge disse. Ta kontakt om dere mangler dokumentene.

Styret har også ansvar for brannsikkerheten i borettslaget. Andelseier har ansvar for at alt er i orden i sin andel. Gjennom skjema som blir sendt ut i november, sørger styret for at den enkelte andelseier har en gjennomgang i følge punktene og signerer for at dette er gjort og alt er ok.

Parkering

Garasjen skal brukes til bilen (se Ordensregler punkt 6), hvis en har bil nr 2, skal den stå på parkeringsplassen utenfor der du har garasje. Vi har få gjesteplasser og trenger dem til gjestene våre. Vi har hatt en innskjerping av dette og styret vil følge opp at dette ikke sklir ut igjen.

Hageavfall

Kommunen mener fortsatt at borettslag ikke skal ha egne dunker til hageavfall slik som andre Solabuer.

Styreleder jobber med å få en ordening for oss.

Større vedlikehold som vi vet kommer; Maling av tomannsboligene og rekkehusene(estimert gjennomført 2026-2027), samt asfaltering.

Forsikringsavtale

Varden Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562461.

Totalforsikring for boligselskap: Forsikringen er spesialtilpasset for boligselskaper og inneholder blant annet bygningsforsikring, ansvarsforsikringer og styreforsikringer. Forsikringen inkluderer også en avtale med Anticimex om bekjempelse av skadedyr.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Vår e-post adr: Vardenborettslag@gmail.com

Valgkomiteens innstilling til valg av styre i Varden Borettslag 2025

Generalforsamlingen i Varden Borettslag skal i år velge:

- En styreleder for to år
- Ett styremedlemmer for to år
- To varamedlemmer for ett år

Det skal også velges:

- En valgkomite
- Delegat til BATE sin generalforsamling

Valgkomiteen har hatt som utgangspunkt at:

- det er viktig med kontinuitet, men det er like viktig med fornyelse for å få friske perspektiver og ideer inn i styret.
- nye beboere kan komme inn i styret og sette sitt preg på det. Med ulike bakgrunn og ferdigheter kan nye medlemmer tilføre kompetanse i det eksisterende styret.
- nye medlemmer gir en mulighet for økt deltakelse og engasjement blant beboerne.

De to styremedlemmene som i år er på valg - Aslaug Husa og Geir Frode Olsen - har gjennom flere år vært med på å bidra til at Varden Borettslag framstår som et velholdt og godt organisert borettslag. De er begge med sin kompetanse og erfaring, motivert for å fortsette dette arbeidet. Dette mener valgkomiteen er en fordel for Varden borettslag.

Vedtektene for Varden borettslag sier følgende om valg av styre:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Rekkehus, tomannsboliger og blokkbebyggelse bør ha minst en representant i styret.

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

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

I tillegg sier likestillingsloven at:

1. Har utvalget to eller tre medlemmer, skal begge kjønn være representert

2. Har utvalget fire eller fem medlemmer, skal hvert kjønn være representert med minst to.

Valgkomiteen har satt sammen et styre som følger vedtektene til Varden Borettslag og også til de krav likestillingsloven stiller.

Forslag til nytt styre 2025

Styreleder	Geir Frode Olsen	Terrasseblokkene	På valg
Styremedlem	Aslaug Husa	Terrasseblokkene	På valg
Styremedlem	Jane Karin Sandanger	Rekkehusene	Ikke på valg
Varamedlem	Cecilie Miller	Tomannsboligene	1 år
Varamedlem	Ellen Asbjørnsen	Terrasseblokkene	1 år

Forslag til ny valgkomite

Walter Helmod Kollstrøm	Terrasseblokkene	1 år
Arild Steindal	Tomannsboligene	1 år

Valg av delegat til BATE sin generalforsamling

Det har i alle år vært naturlig å velge styreleder som delegat fra Varden Borettslag og et av styremedlemmene som vara.

Sola, 1. februar

Arild Steindal
Valgkomite

Walter Helmod Kollstrøm
Valgkomite

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Varden Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00 - Ljosheim bedehus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Laila Torsteinbø ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Aslaug Husa ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 29 andelseiere, ingen innleverte fullmakter.

Totalt 29 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Laila Torsteinbø fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 96.400.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteens forslag: Geir Frode Olsen

Vedtak:

Geir Frode Olsen ble enstemmig valgt til leder for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens forslag: Aslaug Husa

Vedtak:

Aslaug Husa ble enstemmig valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens forslag: Cecilie Miller og Ellen Asbjørnsen.

Det kom benkeforslag til Roar Eltervåg.

Det ble gjennomført skriftlig avstemming.

Vedtak:

Cecilie Miller og Ellen Asbjørnsen ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Arild Steindal og Walter Helmod Kollstrøm utgjør boligselskapets valgkomité.

5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Geir Frode Olsen ble valgt til delegat til Bate sin generalforsamling.

5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Geir Frode Olsen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Aslaug Husa valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Jane Karin Sandanger valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Cecilie Miller valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Ellen Asbjørnsen valgt for 1 år i 2025

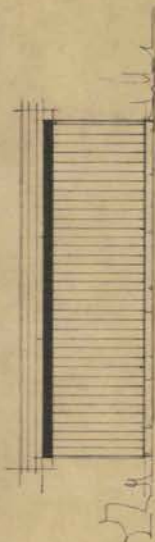
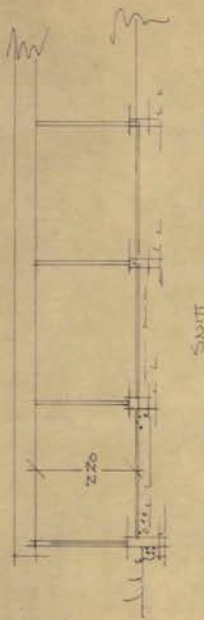
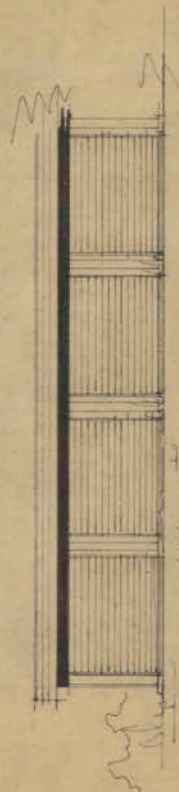
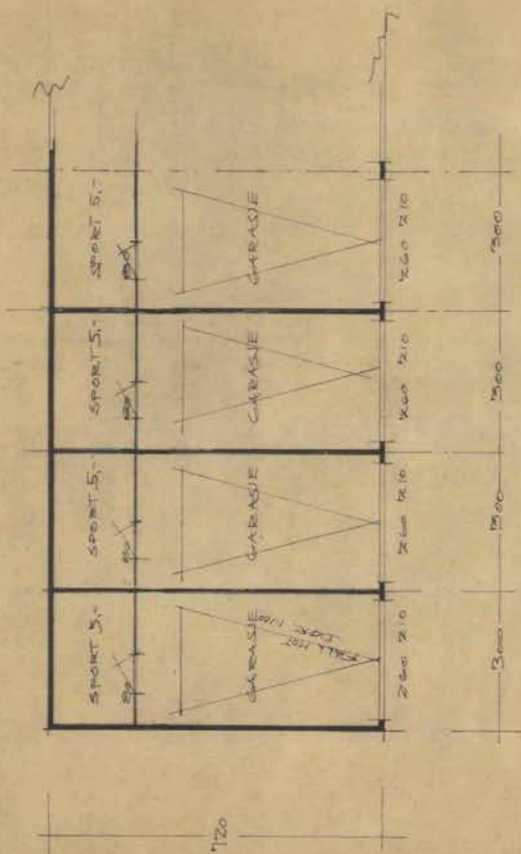
Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for Varden Borettslag

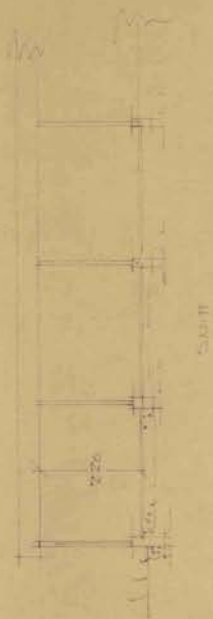
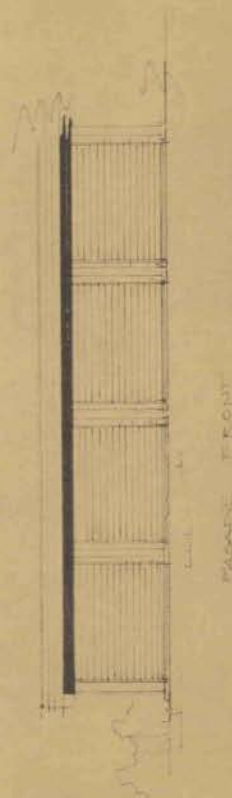
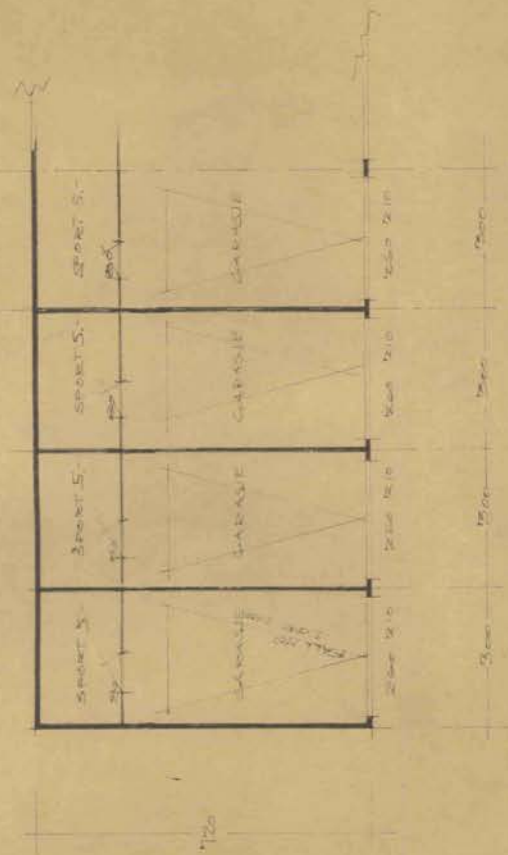
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Laila Torsteinbø (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Aslaug Husa (sign.)	19.03.2025



REG. NR.	HUSTYPE	TEGN NR.	BYGGHERR		TEGN	REV.
			SANDNES	8.8.48.		
	GARASJE I. BAKKE MED SPARRSOD I BAKKALIT 13.3.51.	MÅL 1/100	BYGGPLASS SANDSTADEN, SOLA	8.5.58	88	
		BLAD				

BYGG Service
FERDIGHUS - ENTREPRENØRFIRMA
TELEFON NR. 50 056 - 4050 90LA



Teknisk etal
Sola
1978-08-15
A. A. J. M.

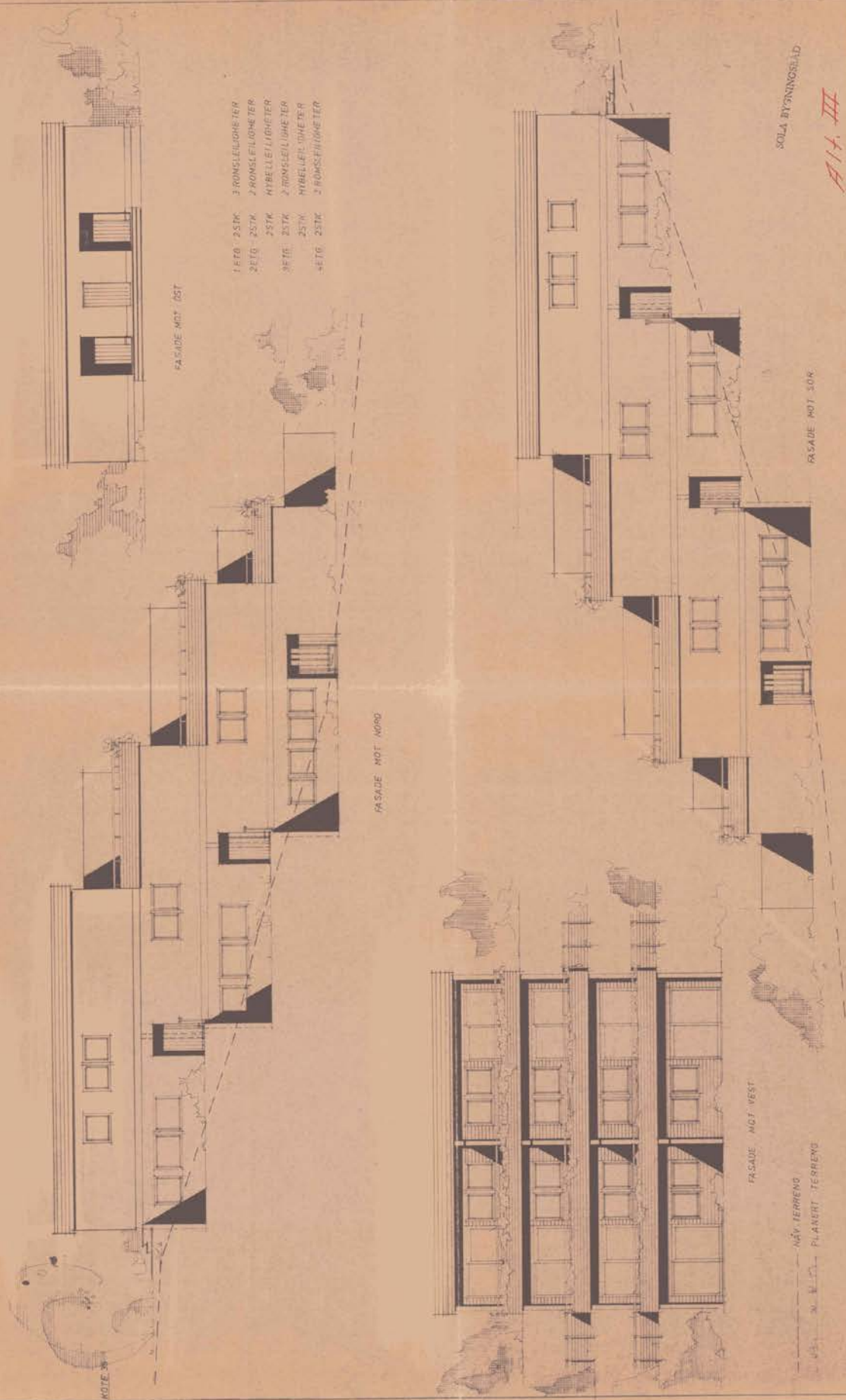
SOLA BYGNINGSRÅD

REG. NR.	MUSIYRE	TEGN. NR.	TEGN. NR.	
			NAV	BLAD
	GAFFASIE, KEMANE HJØRSTAD, HANNAUT HJØRSTAD, HJØRSTAD			

BYGNINGSRÅD	GAFFASIE, KEMANE	TEGN. NR.	REV
BYGNINGSRÅD	GAFFASIE, KEMANE	TEGN. NR.	REV

BYGG Service
FERDIGHUS - ENTREPRENDRERFIRMA
TELEFON NR. 50055 - 4899 SOLA

PROFIL 2 TERRASSEHUS NR. 2



EMER Service
ERIDGHUS - ENTREPRENEUR
TELEFON NO. 1145 - 3510 3715

11/24
050778
11/24

[illegible]

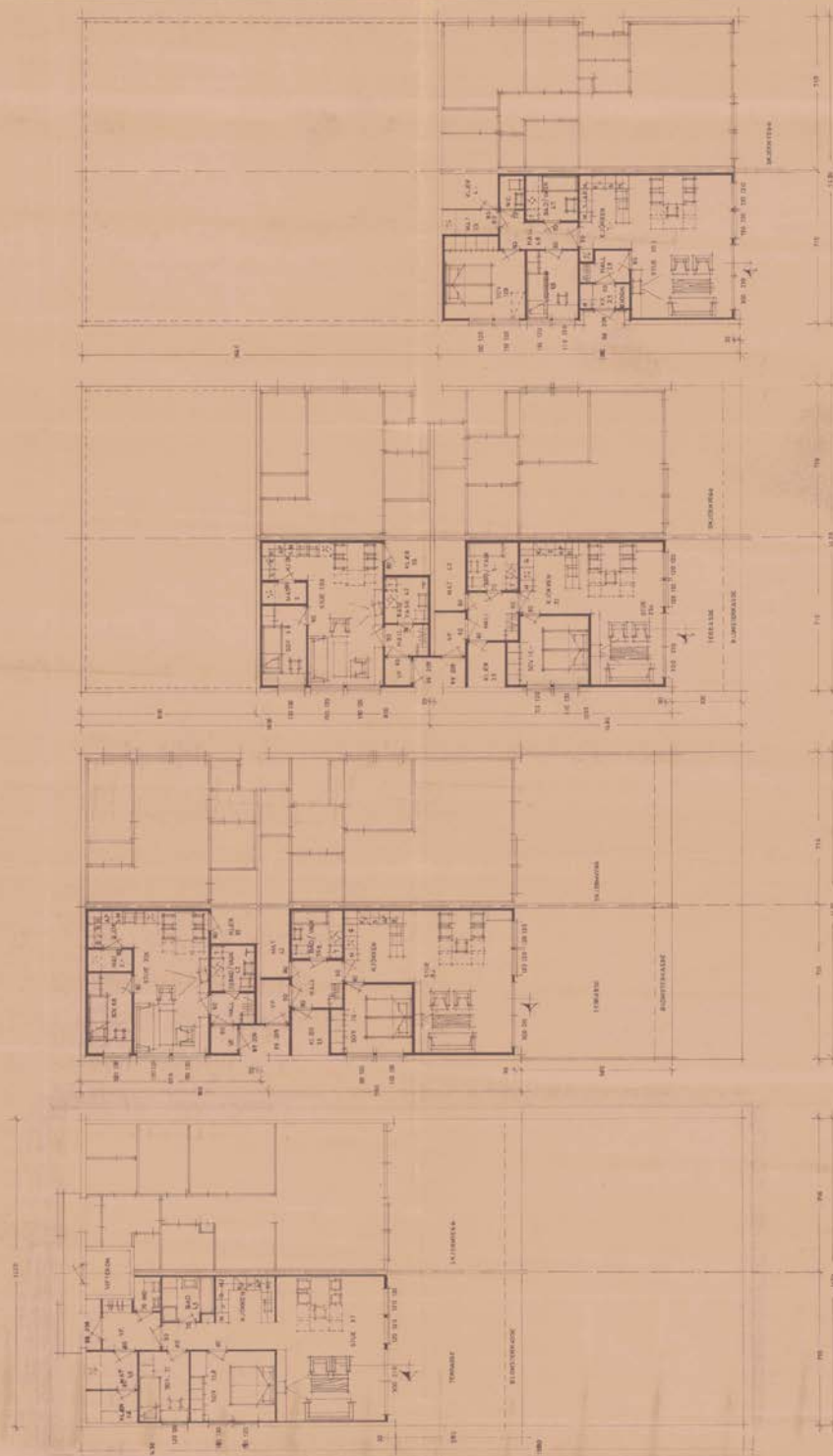
1000, 900, 800, 700, 600, 500, 400, 300, 200, 100, 0

100

100: Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Plottet i størrelsesorden
Dansk Scanning A/S

100



4. ETASJE

2. 57K 3. 40M 4. 2.11G 5. 7.2
1E 1E 4E 2.1 23.10m
8.03A 9.03A 1. 7.40m

3. ETASJE

2576 2 MWALLELLIUM ET
LEAF AREA = 822 m²
BIOCAPITAL = 77 m²

2578 2 MWALLELLIUM ET (280MS)
LEAF AREA = 423 m²
BIOCAPITAL = 33 m²

2. ETASJE

2.57W 2 MONSIEUR
LEFEARAL = 54.5 m²
BOUSARAL = 27 m²
2.57W 1000 (2 MONS)
LEFEARAL = 11.3 m²
BOUSARAL = 5.5 m²

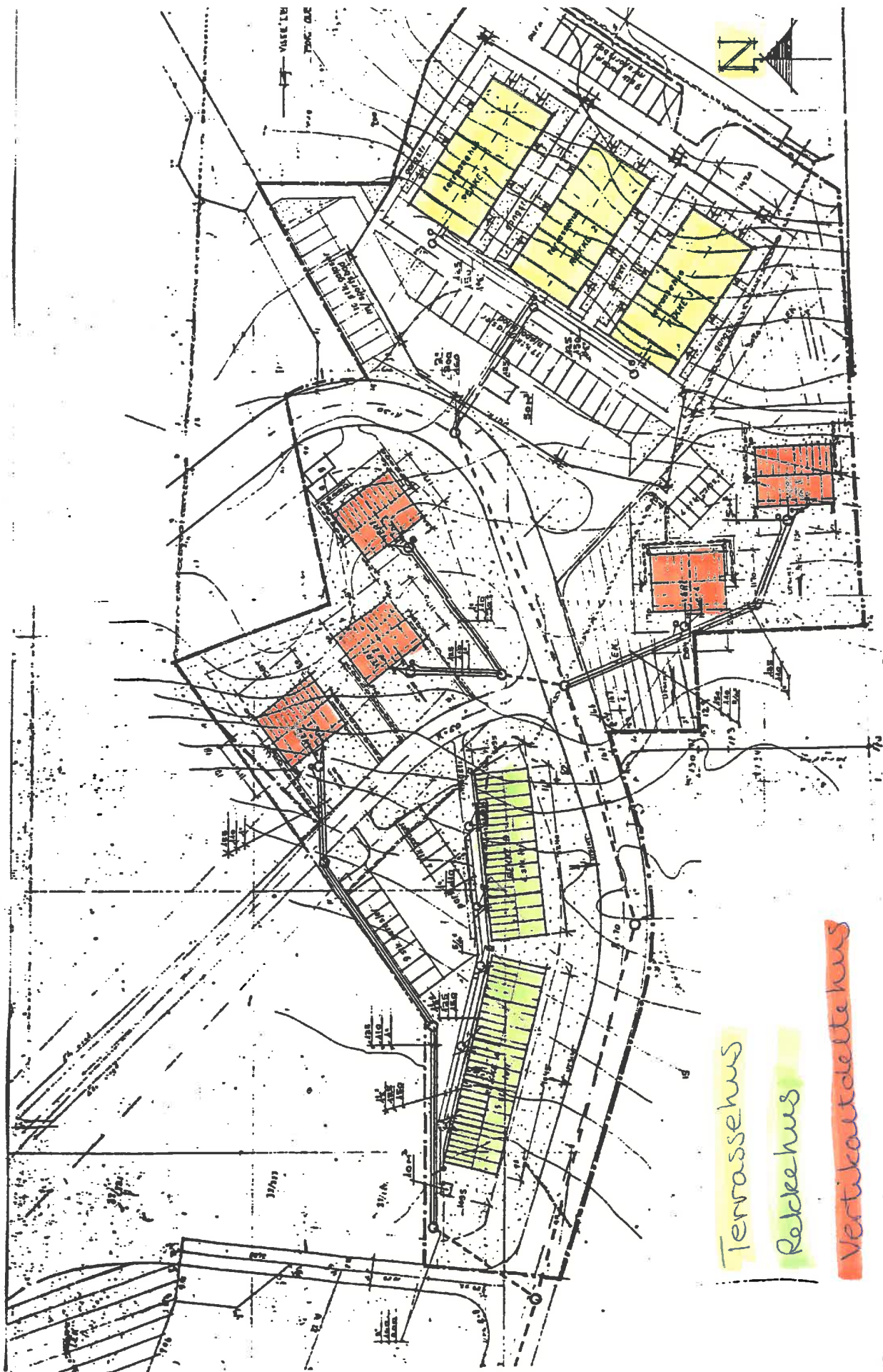
1. ETASJE

2 STR 2 RONS LEISHERS
LEISHER AL = 25.31 m²
HUSA MEAL = 6.8 m²

NB! SPORTSBODER BYGGES
SAMMEN MED GARASJER

Entrepreneur Service
FURNISHES - ENTREPRENEURSHIP
TELEPHONE NO. 38-8888 - 8888 NOLA

100 Plaster i sambeholden 1.1 er dermed flygtet 100 mm.
Dansk Scanning AS



Terrassehaus

Reihehaus

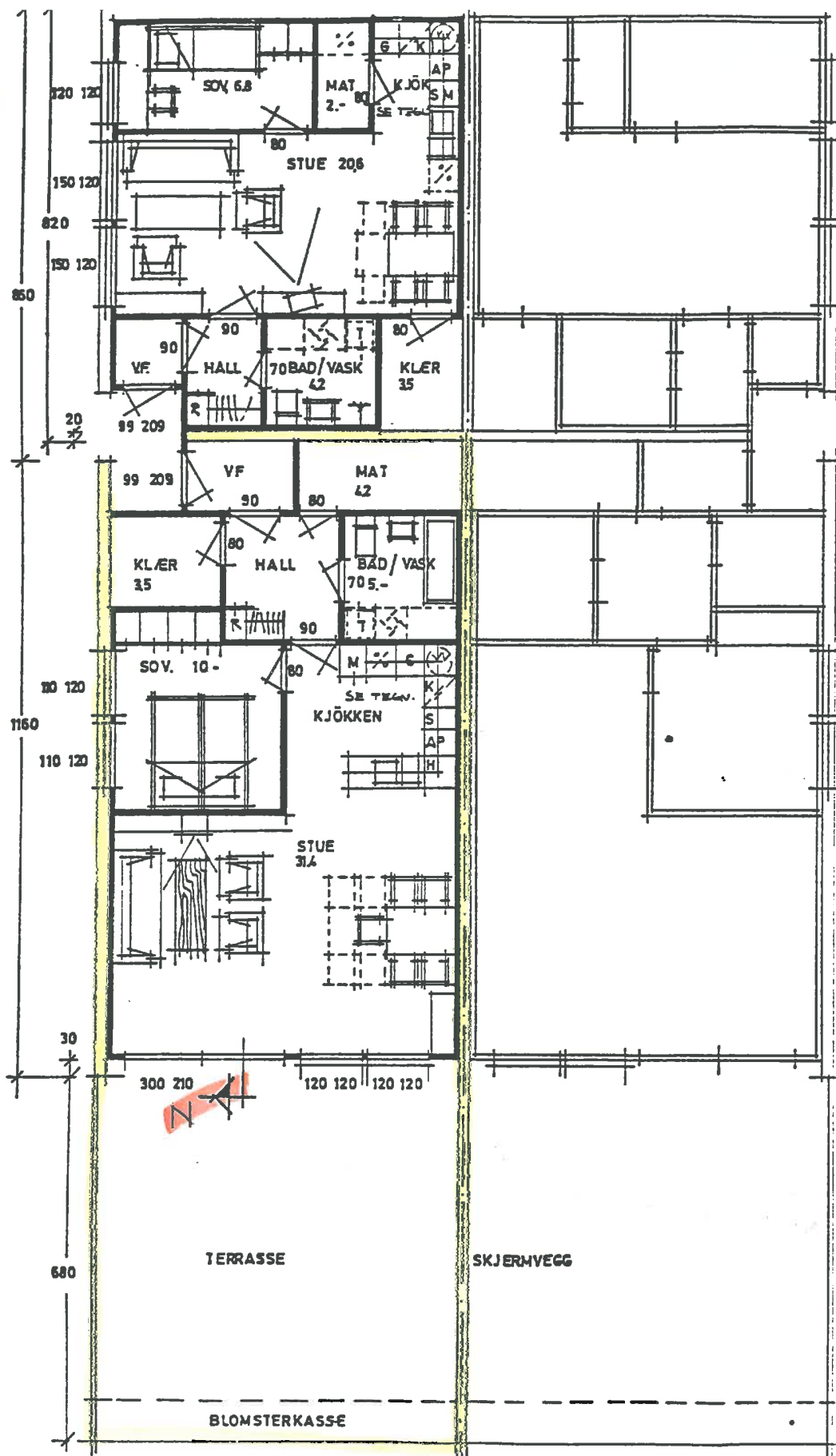
Vertikaltownhouse

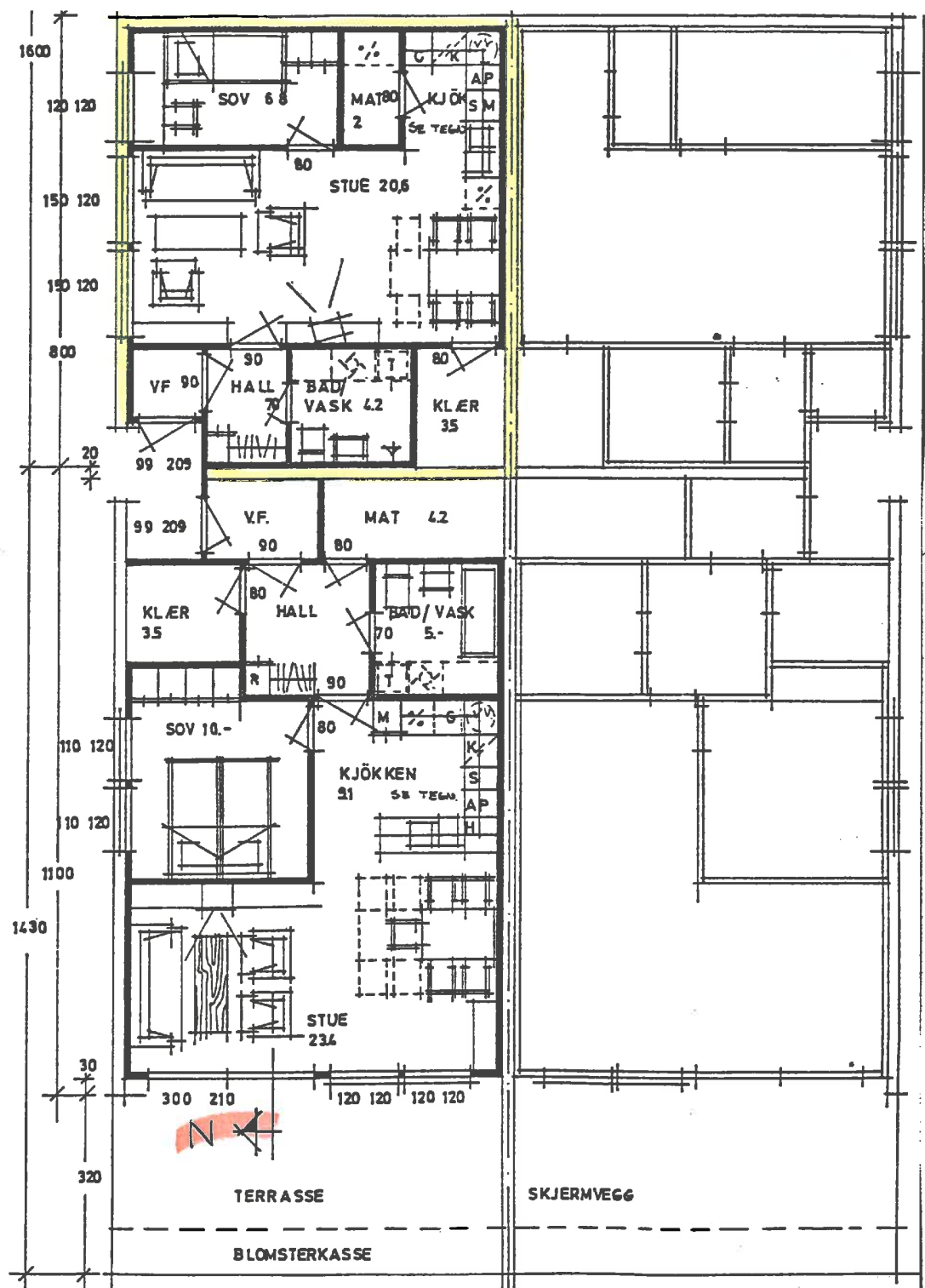
Leil.nr.39

3.etg.

Stemvn. 24D

Vårøen BRL



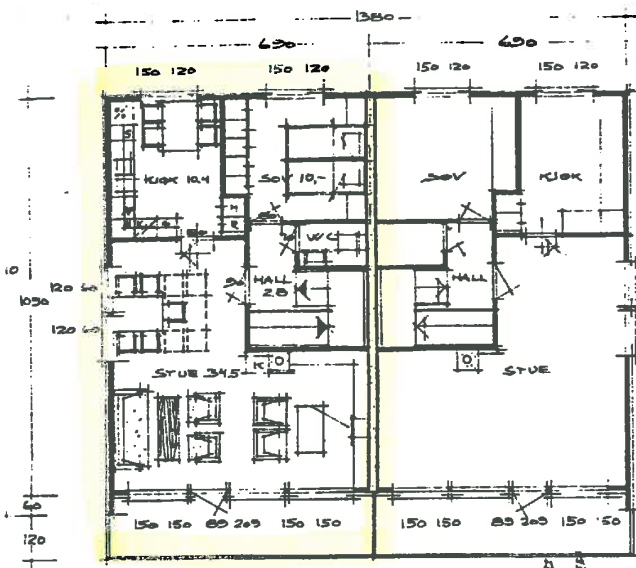


Leil. nr. 24

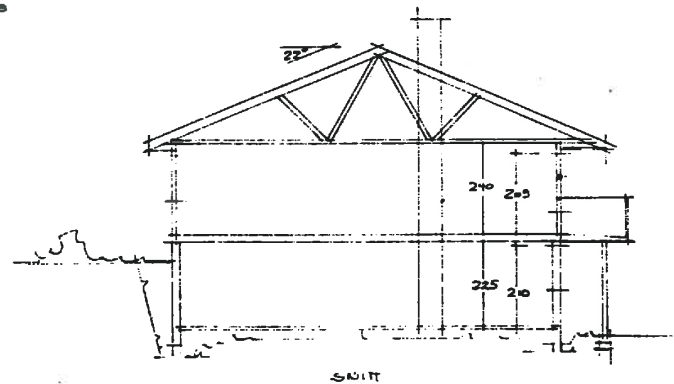
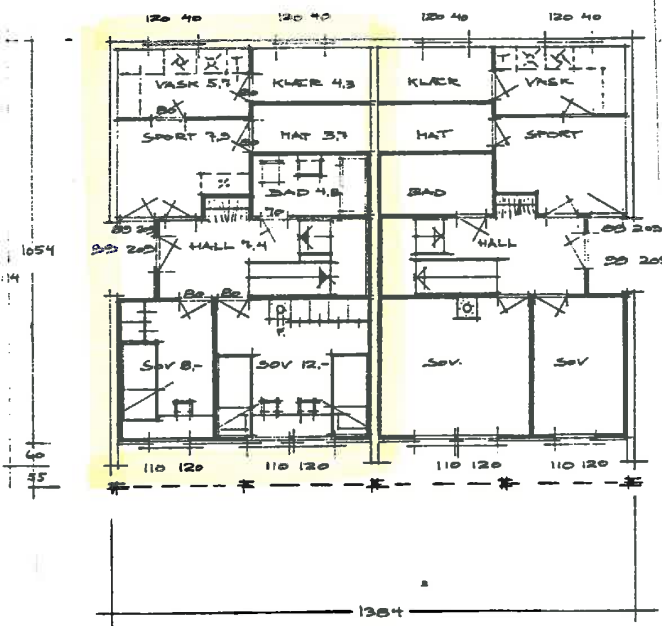
2. etg.

Stemveien 22C

Varden BRL

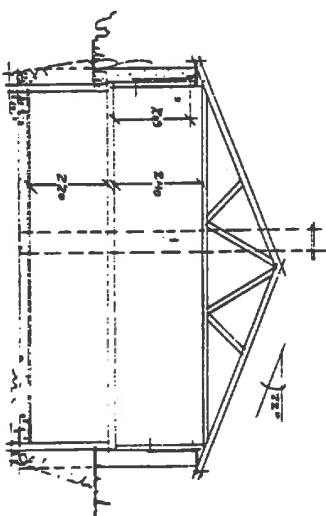
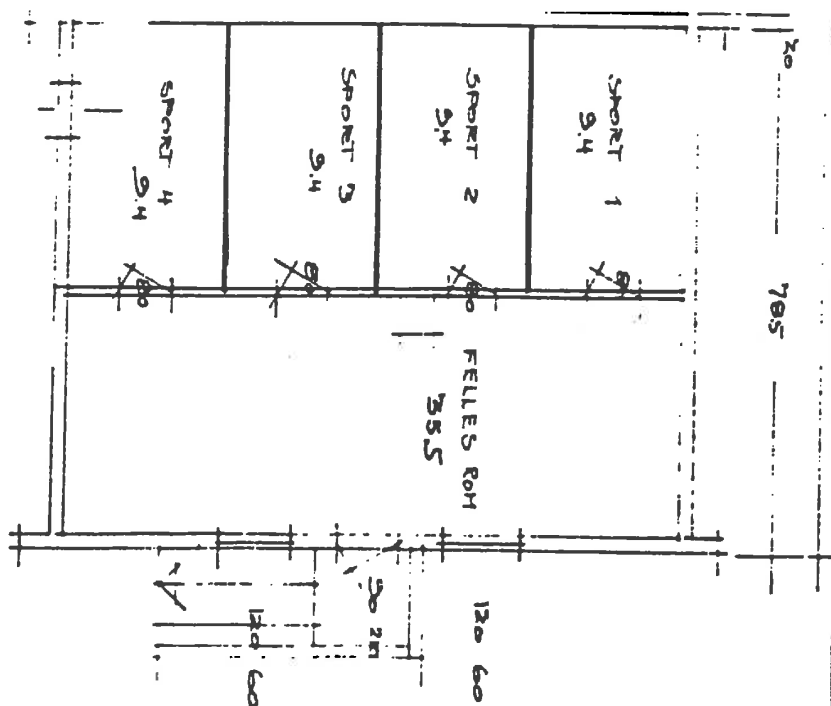
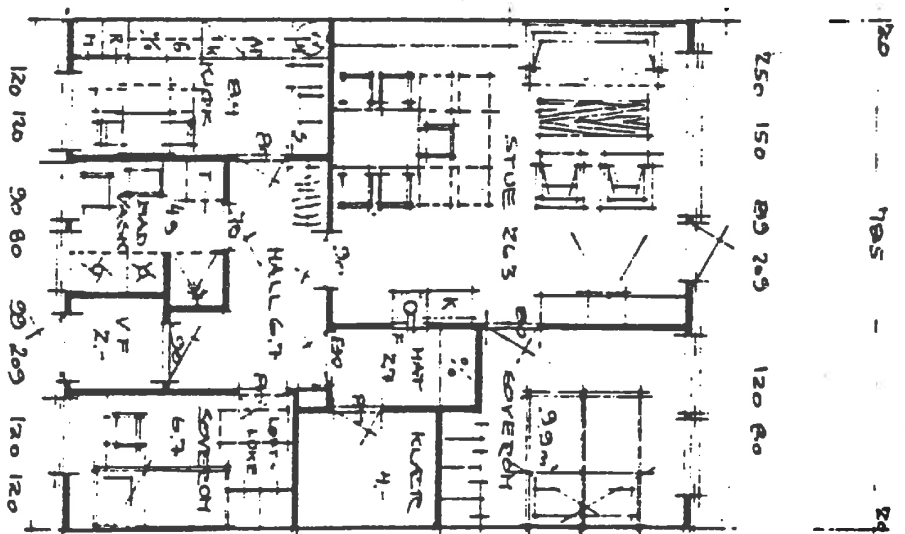


Leil. nr. 12
Stemarmen 1B
Varden BRL



NETO LEIAREAL :
1. ST. ETG. : 68.67 m²
U. ST. : 31.04 m²
TILSAMMEN : 99.71 m²

Leil.nr. 3
 Stenarmen 4C
 Varden BRL



Nabolagsprofil

Stemvegen 24H - Nabolaget Skadberg - vurdert av 367 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sande skole Linje 7, 41, X50, 58, N86	6 min 0.5 km
Stavanger Sola	8 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	12 min 7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 12.8 km

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 15 klasser	5 min 2.3 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	12 min 0.9 km
Jåttå videregående skole	12 min

«Bodd her i 20 år, flott nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

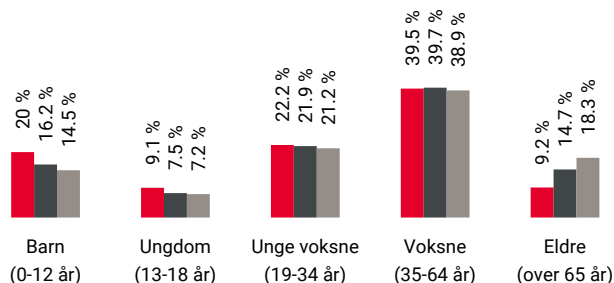
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skadberg	6 672	2 657
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stemvegen Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 91 barn	7 min 0.6 km
Røyneberg barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	11 min 0.9 km
Coop Extra Sola Post i butikk	13 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



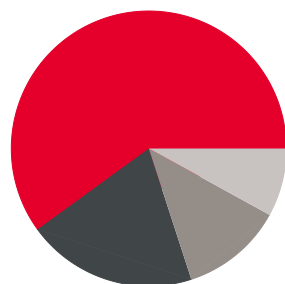
Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

⚽	Skadberg skole - ballbane	7 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
⚽	Åsenhallen - flerbrukshall	8 min	🚶
	Aktivitetshall	0.7 km	
🚴	Vår Energi Arena Forus	18 min	🚶
🚴	Toppform treningssenter	7 min	🚗

Boligmasse



60% enebolig
20% rekkehus
12% blokk
8% annet

«Barnevennlig område med lett tilgang til jobber, Stavanger og Sandnes sentrum, badeplass og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tvedtsenteret

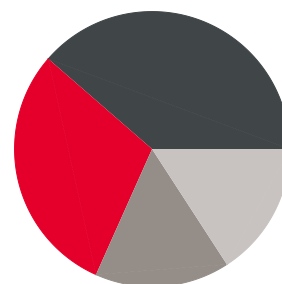
9 min 🚗



Boots apotek Sola

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



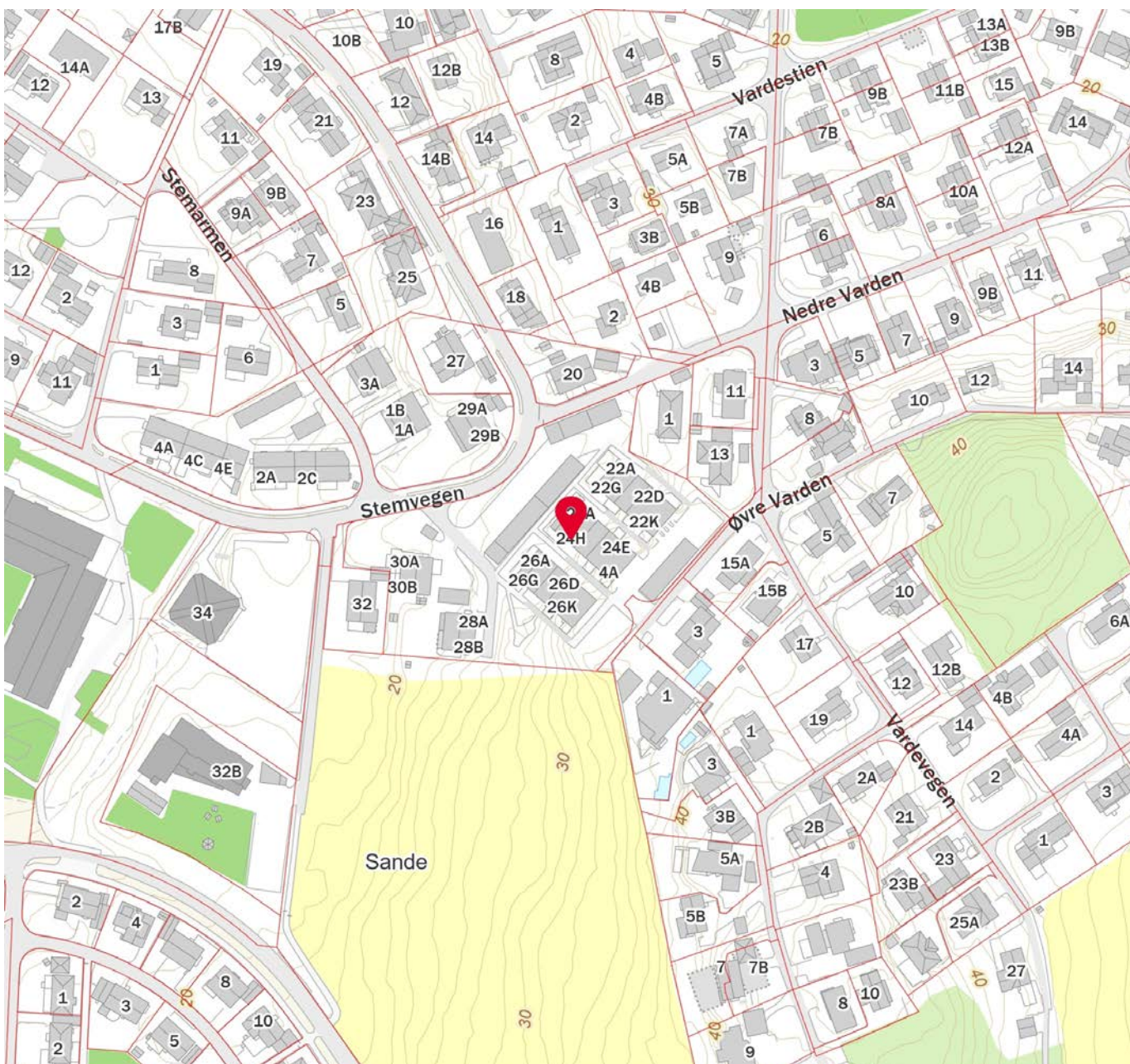
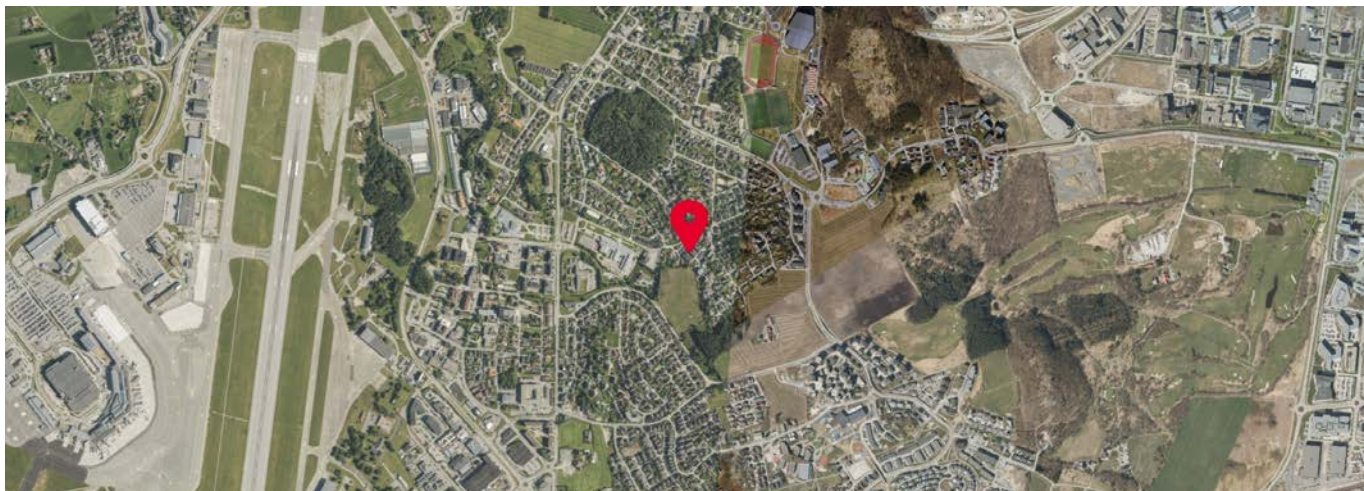
0%

43%

Skadberg
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stenvægen 24H
4050 SOLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir Helgeland

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre