

aktiv.



Markaholen 1, 4032 STAVANGER

**Romslig leilighet med 2 soverom |
Sentral beliggenhet | Balkong**





Eiendomsmegler MNEF

Fatma Adin

Mobil 457 70 877

E-post fatma.adin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, Sandnes

Rådhusgata 3,
4306 SANDNES.
Telefon 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 194 348,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 3 003 679,-
Felleskostn.: Kr 5 262,-
Selger: Ernst Roy Larsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 92/96.3 kvm
Tomtstr.: 14340.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 949
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1412250094

Romslig leilighet med 2 soverom | Sentral beliggenhet | Balkong

Drømmeleiligheten for familien på Gausel.

Se for deg å bo i en lys og innbydende leilighet i et av Gausels mest populære og veletablerte boligområder. Her kan barna trygt gå til skolen rett ved siden av, og du har flere barnehager å velge mellom. Med enkel tilgang til både butikker, idrettsanlegg og buss, er hverdagen enkel og bekymringsfri. Terrassen inviterer til lange, solfylte dager, og garasjen med elbillader gjør livet enda litt lettere.

Denne leiligheten tilbyr:

- * Et stabilt og veldrevet borettslag.
- * Moderne standard og komfort.
- * En ideell beliggenhet for barnefamilier.
- * Privat garasje med lader for elbil.
- * En romslig terrasse – perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster.
- * To gode soverom for hele familien.



Les mer om deleie i annonsen eller sjekk ut Coo.no.



Velkommen inn!

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Om eiendommen	7
Egenerklæring	26
Energiattest	55
Nabolagsprofil	94
Budskjema	103



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 4.3 m²

BRA totalt: 96.3 m²

TBA: 10.6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4.3 m² Utvendig bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 92 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10.6 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14340.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles opparbeidet og bebyggd tomt for beboere i borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og meget barnevennlig boligområde på Gausel i Stavanger kommune. Her bor du rett ved barneskole, barnehager og bussholdeplass, og det er gangavstand til idrettsanlegg, matbutikk og turområder. Det er også enkel adkomst til E39, med kort vei til de fleste arbeidsplasser i både Stavanger og Sandnes. Jåttå og Forus når du på noen få minutter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i terrasseblokk som er oppført med grunnmur/fundament i betong.

Yttervegg i betongelement, utvendig kledd med plastkompositt.

Etasjesskillet i hulldekke av betong.

Vinduer og dører med isolerglass.

Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

2. Etasje: Entré/gang, to soverom, bad, innvendig bod, stue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til balkong på 10,6 kvm. Bod på 4,3 kvm. i u. etg.

Standard

Samlet vurdering av Tilstandsrapporten

TG0 = 1

TG1 = 1

TG2 = 14

TG 3 = Ingen

TG2 er listet nedenfor

6.1 Balkong, terrasse, platting

Balkong i tre som er tekket med antatt sarnafil folie, normal slitasje i overflater.

Rekkverkshøyden fra 96-98 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

6.2 Vinduer og dører

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, noe nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

-Kondensering/vannmerker i enkelte vinduskarmen, dette skyldes liten utskiftning av inneluften.

-Mindre svelling i nedre del av foring til balkongdør, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

6.4 Etasjeskille og ulv på grunn

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Enkel nivellering. Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 10 mm avvik på total planhet.

-Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid, normal brukslitasje iht. alder.

-Registrert ujevnheter i overgang taklist/himling i stue, himling er ikke nivellert.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Det registreres kort avstand fra ildsted/sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

6.6 Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

-Enkelte fronter behøver mindre justeringer.

-Mindre svelling i nedre del av sideplate ved oppvaskmaskin, ingen registrert fukt på befaringsdagen. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt.

6.8 Avløpsrør

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

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

-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

6.9 Vannledninger

Vannrør fra byggeår.

-Ingen spesielle merknader utover stedvis iring, ingen registrerte lekkasjer.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Vannsensor montert under vask på kjøkken og omliggende stoppekran i 2025.

6.10 Elektiske

Elektriske anlegget fra byggeåret. Boligen har ett eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

6.11 Varmtannsbereder

Bereder tilsynelatende av nyere alder, konferer med eier. Ikke spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

6.12 Ventilasjon

Naturlig ventilerings og avtrekk fra våtrom/kjøkken og bod. (Avtrekksvifte opplyst skiftet i senere tid.)

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflater i normal stand iht. alder:

- Stedvis noe ujevn montering av flis iht. dagens krav til planhet. Ingen registrert "bom".

- Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig, registrert mindre svelling i vindusforing, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

- Oppbrett av membran er ikke synlig i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll/utbedring

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synes ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom

Sanitærutstyr fra byggeåret, god stand iht. alder.

- Noe svelling i nedre del av sideplate innredning.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Innbo og løsøre

Kjøper kan beholde møbler etter avtale.

Hvitevarer

Kjøleskap, komfyr og integrerte hvitevarer følger med

Parkering

Alle boenheter har disposisjonsrett til en parkeringsplass i garasjen. Det er tilrettelagt for elbil lading på biloppstillingsplassene i garasjeanlegget. Det er vedtatt lader fra Zaptec som bekostes av andelseiere og installeres av Rønning Elektro. Styret må kontaktes for bestilling og informasjon.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP562731

Energi**Oppvarming**

Elektriske panelovner. Peis.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info 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**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 800 000

Formuesverdi primær

Kr 960 577

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 842 309

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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 gebyrer, forretningsførerhonorar, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, strøm i fellesarealer, kontingent boligbyggelag, administrasjonskostnader, Altibox bredbånd, vedlikehold av fellesarealer, renter og avdrag på lån mm.

Medlemskontingent medeier 350,- forfaller hver 12. måned.

Se vedlegg; boliginformasjon fra forretningsfører, protokoll og innkalling til årsmøte og regnskap for mer informasjon

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 262

Andel Fellesgjeld

Kr 194 348

Fellesgjeld pr. dato

13.05.2025

Forkjøpsfrist

2025-05-21T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solåsen Borettslaget

Organisasjonsnummer

952072765

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Borettslaget består av lavblokkleiligheter, 2, 3 og 4-roms fordelt på 5 bygninger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16367753009, Dnb Nor Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.02.2024: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 22.02.2024: kr 17 552 903,- (hele borettslaget)

Andel av saldo: kr 218 555,- (kun andelen)

Første termin/første avdrag: 28.12.2023 (siste termin 28.09.2041)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er utlyst forkjøpsrett (forhåndsavklaring) for medlemmer i borettslaget og Bate medlemmer. Frist for å melde sin forhåndsavklaring har utgått, 12 medlemmer har meldt seg.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.

Vedtekter/husordensregler

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

Se innkalling til årsmøte for 2025 for regnskap. Regnskap for 2024: 95 553,-

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt ihht generalforsamlingsvedtak 2000. Andelseiere kan søke om dyrehold innen gitte retningslinjer. Søknadsskjema sendes til borettslagets styre.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det har ikke vært arrangert dugnad eller andre arrangementer. Styret oppfordrer beboere til selv å arrangere sosiale arrangementer på uteområdet. Styret kan gjerne ta kostnaden. (Etter avtale)

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 949 i Stavanger kommune. Andelsnr. 2 i Solåsen Borettslaget med orgnr. 952072765

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/14/949:

26.08.1992 - Dokumentnr: 11041 - Bestemmelse om bebyggelse

STAVANGER KOMMUNE HAR TILDELINGSRETT, MEN IKKE PLIKT TIL KOMMUNENS ANDEL AV BORETTSLAGSLEILIGHETENE.

26.08.1992 - Dokumentnr: 11041 - Elektriske kraftlinjerINNEH. DIV. BESTM.

26.06.1992 - Dokumentnr: 8589 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:369 AREAL 14333 M2

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse: 05.05.1993

Ferdigattest: Bruksendring loft -fassadeendring 27.12.2022

Ferdigattest: Nedgravde avfallscontainere 10.10.2016

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.05.1993.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Offentligbygg – barnehage

Omregulering av kirketomt til tomt for svømmehall på godeset (id 1592)

Reguleringsplan del av gnr/bnr 14/369, sør for krysset Heddaveien / Markaholen (id 2127)

Id 1565 gauselbakken Nord

Id 1057 godeset

Adgang til utleie

Hovedregelen er at andelseier skal bo i boligen selv.

Vedtekter 2024

2. Andeler og andelseiere

2-2 Sameie og andel

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

4. Borett og bruksoverlating

4-2 Bruksoverlating

(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. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år. Les vedtektene for mer informasjon

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

Overtakelse etter nærmere 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form. Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

194 348 (Andel av fellesgjeld)

2 994 348 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 331 (Omkostninger totalt)
17 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 031 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 003 679 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 011 579 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 014 379 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning
3 700 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
0 Oppgjørsvederlag 5900,- (gratis for Bate medlemmer)
5 150 Opplysninger fra forretningsfører
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
10 580 Tilstandsrapport
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
Totalt kr: 116 430

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 7900 for utført arbeid.

1 950 Interiørveiledning
3 700 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 150 Opplysninger fra forretningsfører
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 580 Tilstandsrapport
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Oppdragsansvarlig

Fatma Adin
Eiendomsmegler MNEF
fatma.adin@aktiv.no
Tlf: 457 70 877

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes,
Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

28.05.2025



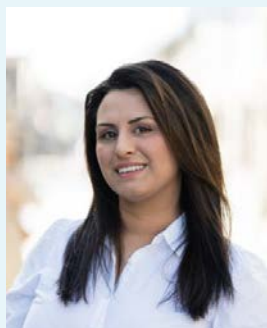
Boligen har en delvis åpen kjøkkenløsning.



Kjøkken med god skaplass

Eiendomsmegler MNEF

Fatma Adin



Du finner meg hos: Aktiv, Sandnes

E-post: fatma.adin@aktiv.no

Telefon: 45 77 08 77

Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

Les mer om fordelene med MNEF på nef.no/mnef

Carl O. Geving
Administrerende direktør





Fyr opp peisen om vinteren



Romslig leilighet med hele 96 m2 bruksareal (bra)



Romslig baderom med badekar og wc



Bod ved siden av kjøkken



Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk og effektiv hverdag



Her kan du sette ut utemøbler av eget ønske.



Borettslaget har familievennlig fellesområde

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250094	

Selger 1 navn
Ernst Roy Larsen

Gateadresse	
Markaholen 1	

Poststed	Postnr
STAVANGER	4032

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

31

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

sandnes sparebank

Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250094

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	lagt fliser
Arbeid utført av	egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	lagt membran på terrasse
Arbeid utført av	borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

borettslaget
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250094

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250094



Har du for lite egenkapital?
Kjøp bolig med Coø deleie!



Les mer om deleie i annonsen eller sjekk ut Coo.no.

Markaholen 1 4032 STAVANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1993

BRA: 96 m²

BRA-i: 92 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

2

TG-2

14

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31618>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong i tre som er teknet med antatt sarnafil folie, normal slitasje i overflater. Rekkverkshøyden fra 96-98 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, noe nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Kondensering/vannmerker i enkelte vinduskarmer, dette skyldes liten utskifting av inneluften.
- Mindre svelling i nedre del av foring til balkongdør, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Generell overflatebehandling anbefales.
Smøring av hengsler og beslag generelt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 10 mm avvik på total planhet.

Merknader:

- Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid, normal brukslitasje iht. alder.
- Registrert ujevnheter i overgang taklist/himling i stue, himling er ikke nivellert.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres kort avstand fra ildsted/sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn og sotluke bør etableres. avstandskravet er minimum 30 cm.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Enkelte fronter behøver mindre justeringer.

-Mindre svelling i nedre del av sideplate ved oppvaskmaskin, ingen registrert fukt på befaringsdagen.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknader:

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

-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeår.

Merknader:

-Ingen spesielle merknader utover stedvis iring, ingen registrerte lekkasjer.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Vannsensor montert under vask på kjøkken og omliggende stoppekran i 2025.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra byggeåret.

Boligen har ett eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder tilsynelatende av nyere alder, konferer med eier.

Ikke spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling iht. gjeldende krav.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken og bod. (Avtrekksvifte opplyst skiftet i senere tid.)

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Anbefales at det oppbrett bedre ventilering i leilighet generelt.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet. Ingen registrert "bom".

-Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig, registrert mindre svelling i vindusforing, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Oppbrett av membran er ikke synlig i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll/utbedring-

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synes ført under klemring.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fra byggeåret, god stand iht. alder.
Merknader:
-Noe svelling i nedre del av sideplate innredning.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.5.2025

Rapportdato
22.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ernst Roy Larsen

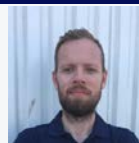
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis etasjeskiller, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert og vurdert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Stedvis noe begrenset tilkomst på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Markaholen 1, 4032 Stavanger

Kommunenr: 1103

Gårdsnr: 14

Bruksnr: 949

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 2

Leilighetsnr:

Byggeår: 1993 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i terrasseblokk som er oppført med grunnmur/fundament i betong.

Yttervegg i betongelement, utvendig kledd med plastkompositt.

Etasjesskillet i hulldekke av betong.

Vinduer og dører med isolerglass.

Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	96	92	4	0	11
Totalt m²	96	92	4	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	92	87	5	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	92	87	5		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

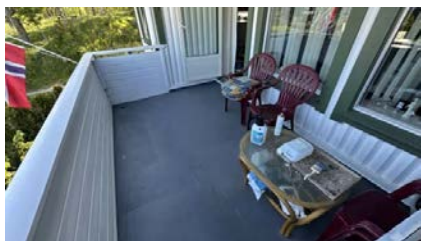
Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierende tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod i kjeller - 4,30 m² - TBA

Balkong - 10,60 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkong i tre som er tekket med antatt sarnafil folie, normal slitasje i overflater. Rekkverkshøyden fra 96-98 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

TG-2

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør entre montert i forbindelse med tilbygg.
Glass i vindu i stue skiftet i 1992. Montering utført av eier.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, noe nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Kondensering/vannmerker i enkelte vinduskarmen, dette skyldes liten utskifting av inneluften.
- Mindre svelling i nedre del av foring til balkongdør, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generell overflatebehandling anbefales.
Smøring av hengsler og beslag generelt.



6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Generell info:

Himling 2. etasje mot kaldt loft som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2	
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 10 mm avvik på total planhet.	
Merknader: -Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid, normal brukslitasje iht. alder. -Registrert ujevnheter i overgang taklist/himling i stue, himling er ikke nivellert.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-2	
Det registreres kort avstand fra ildsted/sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ubrennbar plate på gulv foran vedovn og sotluke bør etableres. avstandskravet er minimum 30 cm.	

6.6 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Enkelte fronter behøver mindre justeringer.

-Mindre svelling i nedre del av sideplate ved oppvaskmaskin, ingen registrert fukt på befaringsdagen.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

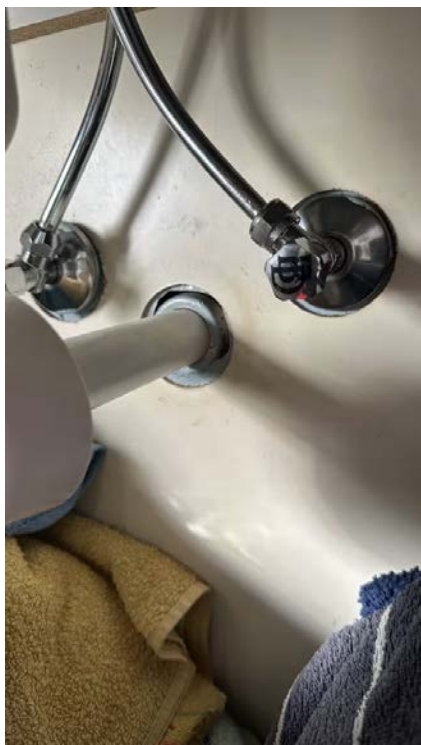
6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Merknader: -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. -Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.9 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra byggeår.

Merknader:

- Ingen spesielle merknader utover stedvis iring, ingen registrerte lekkasjer.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannsensor montert under vask på kjøkken og omliggende stoppekran i 2025.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

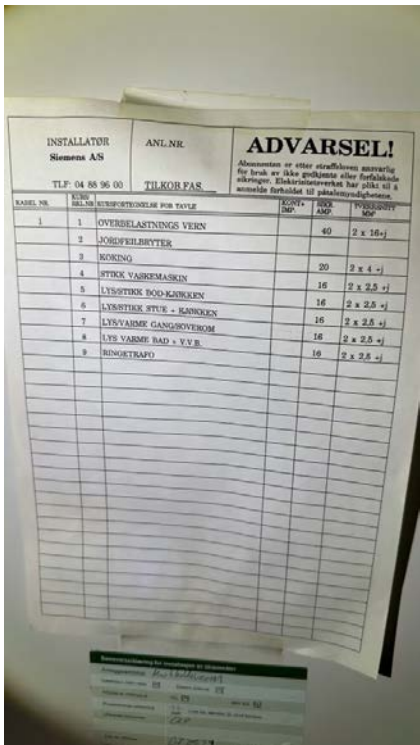
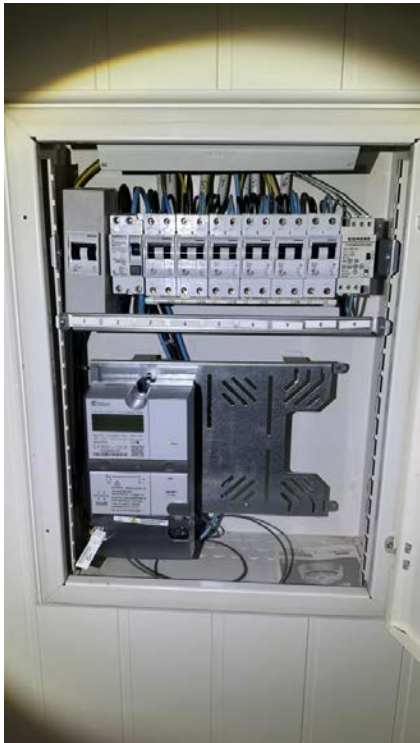
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget fra byggeåret.
Boligen har ett eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.



Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent, tilsynelatende montert i senere tid.

Størrelse

190L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder tilsynelatende av nyere alder, konferer med eier.
Ikke spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere fast tilkobling iht. gjeldende krav.



6.12 Ventilasjon

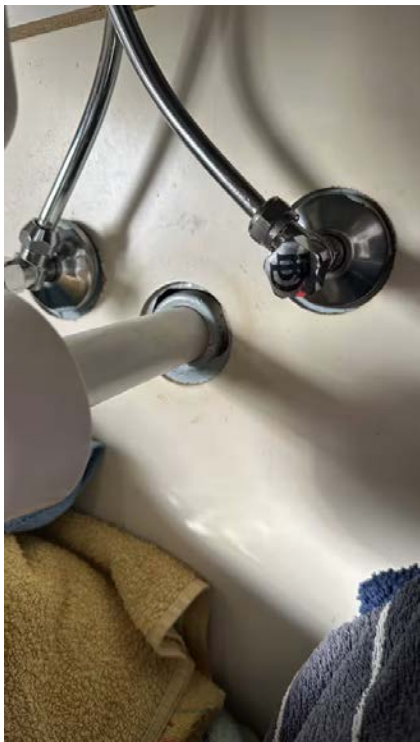
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken og bod.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken og bod. (Avtrekksvifte opplyst skiftet i senere tid.) Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefales at det oppbrett bedre ventilering i leilighet generelt.	

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Bad/vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv og belegget på vegg. Utstyr: Badekar, servant i innredning, toalett, og vannuttak for vaskemaskin og bereder. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 17 mm fall fra topp terskel til topp sluk. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser at fliser på gulv ble montert på eksisterende belegg i 2005.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet. Ingen registrert "bom".
- Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig, registrert mindre svelling i vindusforing, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.
- Oppbrett av membran er ikke synlig i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll/utbedring-

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synes ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Badekar, servant i innredning, toalett, og vannuttak for vaskemaskin og bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr fra byggeåret, god stand iht. alder. Merknader: -Noe svelling i nedre del av sideplate innredning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse. (dørblad skiftet i senere tid.)
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
-Dør til våtrom og soverom tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justeringer.
-Det var ikke montert dørblad mellom gang/stue på befaringsdagen.

6.15 Øvrig: Takkonstruksjon

Beskrivelse

Stedvis klemte luftespalter på loft, samt manglende ventileringsplater i takutstikk, dette kan føre til kondensering. Ingen registrert følgeskader innvendig på befaringsdagen.
Utvendig overflater faller inn under borettslagets ansvar. For nærmere informasjon konferer med borettslaget.
Eier opplyser at det ble foretatt utbedringer i taktekking/undertak i 2023. For nærmere informasjon konferere med eier/borettslaget.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

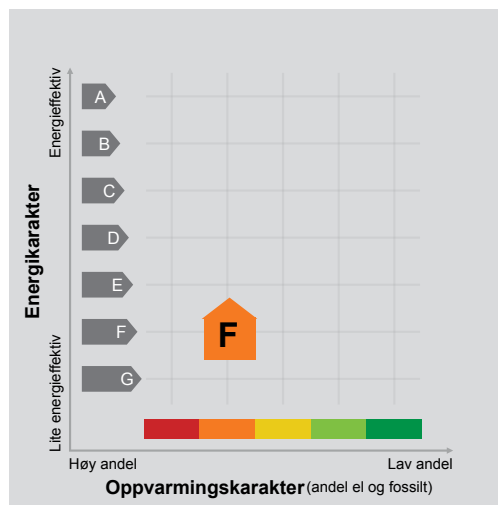
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Markaholen 1
Postnummer	4032
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	949
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4748697
Bruksenhetsnummer	H0213
Merkenummer	Energiattest-2025-123134
Dato	20.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Ordensregler

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

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, inkl. bruk av vaskemaskin eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer og styret, og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Støyende arbeid må ikke skje på søndager, helligdager eller 1. og 17 mai.

3. Bruk av boligen og fellesområder

Andelseiere/ Beboerne skal sørge for:

1. At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
 2. At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 3. At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
 4. Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
 5. Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
 6. At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
 7. Organisering av trapperenhold der det er felles trapper til boligene.
 8. At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
 9. Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
 10. Grilling med åpen ild på terrassen eller på fellesområder er ikke tillatt, kun gass eller elektrisk grill.
 11. Å melde alle skadesaker til styret.
 12. Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
 13. Andelseier skal søke styret om tillatelse til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, montering av kamera og lignende.
 14. Andelseier er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.
-



4.Fellesarealer

1. Vask, spyling eller mekanisk arbeid av bil skal ikke forekomme på borettslagets område, heller ikke i garasjeanlegget.
2. Beboerne oppfordres til å holde det pent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
3. Kildesortering skal respekteres.
4. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område da det lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
5. Det er ikke tillatt med fotballparking på borettslagets fellesområder.
6. Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loftet.

5.Kjøring og parkering og lignende

1. Alle boenheter har disposisjonsrett til 1 parkeringsplass i garasjeanlegget. Denne plassen tas først i bruk før gjesteparkeringen benyttes. Bilene skal parkeres ryggende inn på oppmerket område ute pga. trafikksikkerhet.
2. Kjøring inne på området er kun tillatt ved nødvendig nyttekjøring. For øvrig er det parkering forbudt.
3. Avskiltede motorkjøretøyer vil bli fjernet av styret på eiers bekostning, med mindre det foreligger avtale med styret. Dette gjelder i garasjeanlegget og på gjesteparkering.
4. Sykler, ski, barnevogner ol. skal ikke settes i felles trapperom og ganger, da dette er rømningsveier ved akutte situasjoner.

6.Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7.Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8.Brudd på ordensreglene

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 13.05.25 Side 1 av 2

Borettslaget Solsten	V³ r ref.:	164/2
Markaholen 1	Type:	Borettslag
4032 STAVANGER	Eiere:	Ernst Roy Larsen
Organisasjonsnr: 952 072 765	Andelsnr:	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 262

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

5 262

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	194 348	Gjeld siste ³ rsoppg.:	195 085
Klient ajourf. l³ n:	16 801 893,08	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	16 958 960

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16367753009, Dnb Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.05.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 13.05.2025: 16 801 893

Andel av saldo: 194 349

Første termin/første avdrag: 28.12.2023 (siste termin 28.09.2041)

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vigdis Nerheim

Adresse: Markaholen 2

Postnr/-sted: 4032 STAVANGER

Telefon: Mob.: 92835039

E-post: solaasen-brl@styretmitt.no

Webseite: www.solaasen-brl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.05.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	195 085	Andre inntekter:	664
Annen formue:	16 988	Utgifter:	11 215	

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	119 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	2

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1993

G³ rds/bruksnr: 14/949

Bygningstype: Blokk u/heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562731
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	10.05.1993	SSBnr:	H0213
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BOA	89
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 13.05.25 Side 2 av 2

Borettslaget Sol³ sen	V³ r ref.:	164/2
Markaholen 1	Type:	Borettslag
4032 STAVANGER	Eiere:	Ernst Roy Larsen
Organisasjonsnr: 952 072 765		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	3 Roms uten livslnp	P-rom	89
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Lavblokkleiligheter, 2, 3 og 4-roms fordelt p³ 5 bygninger. Garasjeanlegg med 1 garasjeplass til hver leil.
 - Standard ordensregler. Dyrehold ikke tillatt ihht generalforsamlingsvedtak 2000. Kan s³rkes innen gitte retningslinjer. Kontakt styret for informasjon.
 - Har vaktmestertjenester.
 - Borettslaget har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon
 - Det er tilrettelagt for el-bil lading p³ biloppstillingsplassene i garasjeanlegget. Det er vedtatt lader fra Zaptec som bekostes av andelseier og installeres av R³nning Elektro. Styret m³ kontaktes for bestilling og informasjon.
 - L³ n i DNB refinansiert feb. 2021 grunnet vedlikeholdsprosjekt p³ tak og loft.
 - Borettslaget styre vil ikke godkjenne k³jppere som har til hensikt³ drive boligspekulasjon
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³jpper ved eierskifter. K³jpper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Opprinnelig 201



Skatteetaten

Dato
19.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Organisasjonsnr 952 072 765 Andelsnr 2

Eiendommens adresse:

Markaholen 1, 4032 STAVANGER

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 960 577
Som sekundærbolig:	kr 3 842 309

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Solåsen.

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 bobiljø 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.

Mandag 31.03.2025, kl. 18:00

Gausel Bydelshus

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 Installasjon av vannstoppere

6 Midler til utbedring av avvik ifbm. vannsjekk

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Solåsen

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

Ingen endring.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 167 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Installasjon av vannstoppere

Styret har ansvaret for den daglige driften, vedlikeholdet og økonomien i borettslaget. Styret forvalter også alle løpende avtaler, og har et ansvar for å holde borettslagets bygningsmasse forsvarlig forsikret.

Borettslagets forsikringspremie har de siste årene økt betraktelig. I 2024 var økningen på 19 % (ca. kr. 91 000,-) og i 2025 var økningen på 33 % (ca. kr. 186 000,-). Forsikringspremien dekkes av alle andelseierne gjennom felleskostnadene, og disse økningene får dermed direkte innvirkning på den enkelte andelseiers økonomi; felleskostnadene må økes i tråd med at forsikringspremien øker.

Styret har derfor vært i kontakt med forsikringsselskapet IF og teknisk avdeling i Bate om hvilke tiltak som kan og bør iverksettes for å redusere den årlige økningen i forsikringspremien. Vannstoppere i hver enkelt boenhet har blitt foreslått som et godt og konkret skadeforebyggende tiltak som reduserer forsikringspremien.

Ved installasjon av vannstoppere i alle andeler, vil borettslaget få en permanent reduksjon i forsikringspremien på 15 %. Videre vil vannstoppere bidra til en faktisk reduksjon i både antall skadesaker og størrelsen på skadesakene, som igjen gradvis vil redusere den årlige premieøkningen.

Etter installasjon vil vannstopperen inngå i andelseiers vedlikeholdsansvar. Vannstopperen krever batteribytte ca. hvert andre år.

Sammen med vannsjekken i den enkelte andel, som styret parallelt jobber med å få gjennomført og som er tema for sak 6, vil dette bidra til en betydelig reduksjon i borettslagets kostnader med forsikring og forsikringssaker. Gjennomføring av vannsjekk vil i seg selv gi 10 % reduksjon i forsikringspremien for det inneværende året, samt de neste fire år.

Installasjon av vannstoppere vil grovt anslått koste borettslaget kr. 10 000,- per andel.

Styret har også vært i kontakt med Pivotal angående støtte knyttet til disse prosjektene (vannsjekk og installasjon av vannstoppere), og fått beskjed om at det er innvilget inntil kr. 30 000,- i støtte til borettslaget, forutsatt at tiltakene gjennomføres. Dette vil styret følge opp etter at tiltakene er gjennomført.

Styret ser på dette som et viktig skadeforebyggende og kostnadsreducerende tiltak, og ber generalforsamlingen om å støtte styrets forslag til vedtak.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de fremmøtte på generalforsamling

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det installeres vannstoppere i alle 84 andeler. Styret skal sørge for at dette blir gjort, og kostnadene dekkes via borettslagets felleskostnader. Før installasjon i den enkelte andel, vil utførende entreprenør kontakte eier for å avtale et passende tidspunkt for å få tilgang til boligen for gjennomføring av installasjonen. Etter at installasjon er gjennomført, er det andelseier som har det fremtidige vedlikeholdsansvaret for vannstopperen.

6. Midler til utbedring av avvik ifbm. vannsjekk

Det vises til utgreiingen av årsaken til og bakgrunnen for ønsket om å installere vannstoppere i sak 5.

Styret er i gang med planlegging av vannsjekk i hver enkelt andel, jf. informasjonsskriv som gikk ut til alle andelseiere, datert 07.03.2025. Som det fremgår av informasjonsskrivet, er utføring av vannsjekk, herunder utbedring av eventuelle avvik, et viktig skadeforebyggende og kostnadsreducerende tiltak for borettslaget.

Etter at vannsjekk er gjennomført i den enkelte andel, vil andelseier motta et skjema over eventuelle avvik som kommer frem av undersøkelsen. For å oppnå den beskrevne kostnadsreduksjonen i forsikringspremien, må alle avvik utbedres/lukkes.

Styret ser det derfor som et fornuftig tiltak for fellesskapet og sørge for at flest mulig avvik utbedres/lukkes, og ønsker derfor å benytte borettslagets midler med inntil kr. 3 000,- eks. mva. per andel til å få dette utført. Styret vil sørge for at utbedring blir gjennomført. Utbedring av avvik utover kr. 3 000,- må bekostes av andelseier selv.

Styrets vurdering er at andelseierne nokså raskt vil kunne spare inn de midlene som brukes på å lukke avvik i andelene, siden forsikringspremien vil bli lavere.

Vedtaket innebærer ingen endring i vedlikeholdsansvaret som ligger på andelseier etter at avvikene er lukket.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for styrets forslag til vedtak.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de fremmøtte på generalforsamling

Forslag til vedtak: For å utbedre/lukke flest mulig avvik ifbm. vannsjekk hos hver enkelt andelseier, dekker borettslaget inntil kr. 3 000,- eks. mva. per andel. Styret vil sørge for at utbedring av avvik gjennomføres. Kostnader med utbedring/lukking av avvik over denne summen må dekkes av andelseier selv.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Solvor Sleveland, Markaholen 3 H0101

Forslag til vedtak: Solvor Sleveland velges som styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Anna Merete Eide, Markaholen 4, fortsetter 1 år til.

Det er ut perioden som Sigurd Kvame hadde. Han har flyttet.

Forslag til vedtak: Anna Merete Eide velges som styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Ifølge vedtektene skal borettslagets styre ha 2 varamedlemmer. Styret har ikke mottatt forslag til kandidater i forkant av generalforsamlingen, kandidater må derfor melde seg på generalforsamlingen.

7.4 Valg av valgkomité

Det må velges valgkomité i år.

Neste år må ny styreleder velges.

7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegert til Bate sin generalforsamling.

164 Borettslaget Sol³ sen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		4 900 812	4 378 049	5 488 865
Andre driftsinntekter		1 125	13 315	0
Lading el-bil		37 020	45 288	50 000
Sum Inntekter		4 938 957	4 436 652	5 538 865
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	190 547	182 560	190 547
Avskrivninger	5	32 312	32 312	0
Forretningsførerhonorar		165 804	158 220	174 400
Tilleggstjenester forretningsfører		12 951	44 400	33 800
Revisjonshonorar	2	15 101	13 941	15 500
Vaktmestertjenester		129 183	274 716	118 200
Drift og vedlikehold	3	1 423 803	1 064 589	1 161 118
TV og/eller internett		197 232	181 024	200 600
Forsikringer		568 803	477 407	755 700
Kommunale avgifter		924 465	933 197	1 092 800
Energi/strøm		166 093	154 851	160 000
Kontingent Boligbyggelag		25 200	25 200	29 400
Administrasjonskostnader		74 701	69 793	75 700
Sum kostnader		3 926 196	3 612 210	4 007 765
Driftsresultat		1 012 761	824 443	1 531 100
Finansielle poster				
Renteinntekter		57 736	23 278	40 000
Rentekostnader		974 944	754 096	935 700
Netto finanskostnader		917 208	730 818	895 700
Resultat	4	95 553	93 625	635 400

164 Borettslaget Sol³ sen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	9 352 599	9 352 599
Bygninger	5	42 672 653	42 672 653
Andre driftsmidler	5	126 558	158 870
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		52 151 810	52 184 122
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		87 384	17 303
Forskuddsbetalte kostnader		210 666	587 217
Andre fordringer		0	2 588
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 590 438	2 114 779
Sum omløpsmidler		1 888 488	2 721 885
SUM EIENDELER		54 040 298	54 906 008

164 Borettslaget Sol³ sen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		26 603 320	26 507 767
Sum egenkapital	6	26 611 720	26 516 167
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	7	16 958 961	17 552 903
Borettsinnskudd		9 954 000	9 954 000
Sum langsiktig gjeld		26 912 961	27 506 903
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 484	0
Leverandørgjeld		410 928	813 997
P³ l³pne renter		10 453	10 368
Annen kortsiktig gjeld		88 751	58 573
Sum kortsiktig gjeld		515 617	882 938
Sum gjeld		27 428 578	28 389 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 040 298	54 906 008

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Vigdis Nerheim
Styreleder

Anna Merete Eide
Styremedlem

Marie Bjørnsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet 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 ³løpt 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 ³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ v³re forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens ³ kostninger 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 ³ bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da v³re balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i s³nskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg³ ende ³rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	167 000	160 000
Arbeids giveravgift	23 547	22 560
Sum personalkostnader	190 547	182 560

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed 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	963 190	797 671
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	377 608	199 024
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	34 175	9 891
6730 Honorar for teknisk rådgivning	2 400	15 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	39 255	31 867
6900 Elektronisk kommunikasjon	7 176	11 137
Sum	1 423 803	1 064 589

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	95 553	93 625
Opptak av låne	0	17 700 000
Avdrag på låne	-593 942	-16 228 252
Tilbakeføring av avskrivning	32 312	32 312
Endring disponible midler	-466 077	1 597 685
Omløpsmidler	1 888 488	2 721 885
Kortsiktig gjeld	515 617	882 938
Disponible midler	1 372 871	1 838 948

Note 5 - Varige driftsmidler

	Miljnstasjon	Ladeanlegg el-bil	Bygninger	Tomt	Radonsug	Radonsug
Anskaffelseskost pr.01.01 :	542 238	323 125	41 893 800	9 352 599	202 625	33 990
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	542 238	323 125	41 893 800	9 352 599	202 625	33 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	196 567	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	542 238	126 558	41 893 800	9 352 599	202 625	33 990
i rets avskrivninger :	0	32 312	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	2012	2012	2011	2012
Antatt levetid i år :		10				

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	8 400	0	8 400
Egenkapital	26 603 320	95 553	26 507 767
Sum Egenkapital	26 611 720	95 553	26 516 167

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA
L³ nenummer:	16367753009
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2023
Rentesats:	5.64 %
Betingelser:	p.t. rente
Beregnet innfridd:	28.09.2041
Opprinnelig l³ nebeløp:	17 700 000
L³ nesaldo 01.01:	17 552 903
Avdrag i perioden:	593 942
L³ nesaldo 31.12:	16 958 961
Saldo 5³ r frem i tid:	13 434 729

Av anleggets bokførte gjeld er kr 26 912 961 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi p³ kr 52 151 810.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Solåsen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Solåsen

Styreleder	Vigdis Nerheim (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Anna Merete Eide (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Marie Bjørnsen (sign.)	04.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Solåsen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnrøkket: 7EMOQ-7A0DT-TEEU0-8I5HB-WOM17-08LZY



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 08:47:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7EMOQ-7A0DT-TEEU0-8I5HB-WOM17-08LZY

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Solåsen

Borettslaget Solåsen ligger i Stavanger kommune og består av 84 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 952072765.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Vigdis Nerheim

Styremedlem, Marie Bjørnsen

Styremedlem, Anna Merete Eide

Varamedlem, Solvor Sleveland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter hvor i alt 42 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har ikke vært arrangert dugnad eller andre arrangementer.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Vedlikehold av bygg og anlegg.

Rengjøring av felles garasjene og veiene.

Vedlikehold av vindus lister og karmen ferdig.

Løpende fysisk kontroll av takene. spesielt etter uvær. Mye utskiftning av takpanner.

Ny lade tjeneste for el-bil fra 1. oktober.

Montert inspeksjonsluker på alle nedløp fra tak.

Oppstart av behovsvurdering energi kartlegging.

Stavanger Kommune er andelseiere av 17 boliger i borettslaget som leies ut. Dette har gitt styret ekstra arbeid. Oppfølging fra kommunen har ikke vært tilfredsstillende.

Informasjon til alle beboere.

HMS-arbeid:

HMS arbeidet er ivarettatt i henhold til HMS plan (BevarHMS).

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover er å ivareta vedlikehold av alle bygg og anlegg. Ekstra fokus på å forebygging av vannlekkasjer.

Felles garasjene og veiene blir rengjort maskinelt før 17 mai.

Innvendig rens av Villavent ventilasjon i løpet av 2025.

Behovsvurdering energi kartlegging fullføres.

Det er ikke planlagt dugnad, da det meste som tidligere ble gjort på dugnader, nå gjøres maskinelt av HMS årsaker.

Styret oppfordrer beboere til selv å arrangere sosiale arrangementer på uteområdet. Styret kan gjerne ta kostnaden. En kan ikke forvente lenger at styret alene skal ta ansvar for sosiale arrangementer.

Forsikringsavtale

Borettslaget Solåsen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562731.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Vedtekter for Borettslaget Solåsen

Revidert 10.01.2023

Vedtekter for Borettslaget Solåsen, org. nr 952 072 765, tilknyttet Bate Boligbyggelag, vedtatt på generalforsamling den 12. april 2005, sist endret 29. mars 2019.

Vedtektene regulerer driften av borettslaget vårt og det er derfor viktig for alle å kjenne disse bestemmelsen.

Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stavanger 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

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 borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget 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.

2

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

3

- (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 opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av

andelseieren eller ektefellen

– det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers 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 andelseiers plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt av varmepumpe omfatter det som står beskrevet i retningslinjer for varmepumpe.

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

4

(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.

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også eventuell innglasset/innebygget terrasse. Dersom det blir nødvendig med demontering, helt eller delvis, av konstruksjonen for at borettslaget skal kunne foreta vedlikehold av bygningen etc., plikter andelseier å bekoste demontering og eventuelle remontering.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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 ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5-3 Annen bruk av borettslagets eiendom og fellesområder

(1) All bruk av, og tiltak på, borettslagets eiendom og fellesarealer fra andelseier, f. eks loft, boder, utearealer, yttervegger og tak, krever søknad og godkjenning av styret. Ved tiltak på borettslagets eiendom kan styret sette føringer for utførelsen og vilkår for godkjennelse.

(2) Andelseiers plikter etter (5-1) og (5-2) omfatter også tiltak som nevnt over i punkt (1) og inkluderer også bygningsmessige følger av dette, f. eks slik som ved installering i og innredninger av loft, med endringer av ventilasjonsanlegg, utskifting eller innsetting av vinduer/-dører, tak- og veggjennomføringer. Vedlikeholdsplikten gjelder uavhengig av om arbeidet er utført med godkjennelse fra styret/ generalforsamlingen eller ikke.

(3) Andelseier har ansvar for å ivareta, oppbevare og bruke borettslagets systemnøkkel på en forsvarlig måte. Systemnøkkelen, eller kopier av denne, skal som utgangspunktet ikke gis eller lånes til andre som ikke bor i andelen. Styret skal ha oversikt over tilgjengelige nøkler og hvem som disponerer disse.

Ved mistet eller tapt nøkkel skal styret underrettes så raskt som mulig. Et økonomisk tap som oppstår i denne forbindelse, herunder ved et nødvendig skifte av hele nøkkelssystemet i borettslaget, dekkes av andelseier.

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

5

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 enhver 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 (4) andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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.

6

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Solåsen mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - Gausel Bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Silje Egeli ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Marie Bjørnsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 11 andelseiere og 3 godkjente fullmakter representert. Totalt 14 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Silje Egeli og Lasse Vika fra Bate boligbyggelag, i tillegg til Ben Gaute Sunde og Tore Rosland fra Rørlegger Sunde.

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 167.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Installasjon av vannstoppere

Styreleder presenterte saken og redegjorde for bakgrunnen for forslag om installasjon av vannstoppere. Lasse Vika fra Bate og representanter fra Rørlegger Sunde var tilstede og svarte på spørsmål fra møtedeltakere.

Etter litt diskusjon ble forslag til vedtak tatt til votering.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det installeres vannstoppere i alle 84 andeler. Styret skal sørge for at dette blir gjort, og kostnadene dekkes via borettslagets felleskostnader. Før installasjon i den enkelte andel, vil utførende entreprenør kontakte eier for å avtale et passende tidspunkt for å få tilgang til boligen for gjennomføring av installasjonen. Etter at installasjon er gjennomført, er det andelseier som har det fremtidige vedlikeholdsansvaret for vannstopperen.

Enstemmig vedtatt.

6. Midler til utbedring av avvik ifbm. vannsjekk

Styreleder presenterte saken. Som i sak 5 var det mulighet å stille spørsmål til representanter fra Rørlegger Sunde og Bate.

Etter litt diskusjon ble forslag til vedtak tatt til votering.

Vedtak:

For å utbedre/lukke flest mulig avvik ifbm. vannsjekk hos hver enkelt andelseier, dekker borettslaget inntil kr. 3 000,- eks. mva. per andel. Styret vil sørge for at utbedring av avvik gjennomføres. Kostnader med utbedring/lukking av avvik over denne summen må dekkes av andelseier selv.

Enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Solvor Sleveland ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Anna Merete Eide ble valgt til styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Fredrik Viste og Dagfinn Danielsen ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Vigdis Nerheim ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Vigdis Nerheim, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Solvor Sleveland, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Anna Merete Eide, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Fredrik Viste, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Dagfinn Danielsen, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

Stavanger, 31.03.2025

Protokoll for Borettslaget Solåsen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Silje Egeli (sign.)

01.04.2025

Protokollvitne

Marie Bjørnsen (sign.)

01.04.2025

Nabolagsprofil

Markaholen 1 - Nabolaget Ofolsbakken/Kisteberget - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kisteberglia Linje X31	2 min 0.1 km
Gausel stasjon Linje L5	18 min 1.5 km
Stavanger Sola	13 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 11.1 km

Skoler

Godeset skole (1-7 kl.) 286 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Gausel skole (1-7 kl.) 491 elever, 24 klasser	16 min 1.2 km
BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	8 min 2.9 km
Jåttå videregående skole	19 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	9 min 3.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

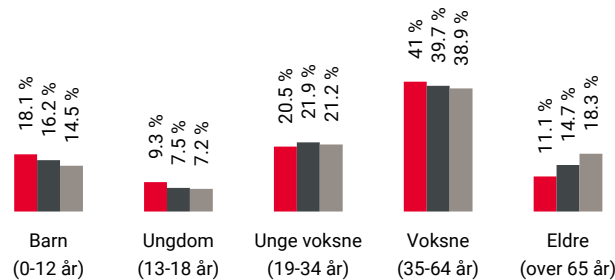
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ofolsbakken/Kisteberget	616	266
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gautesete barnehage (1-5 år) 62 barn	1 min 0.1 km
Heddeveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	3 min 0.3 km
Mariamarka barnehage (0-5 år) 46 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Storaberget PostNord	11 min 1 km
Coop Mega Gausel Post i butikk	12 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



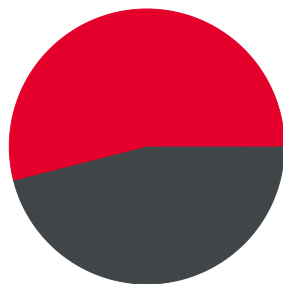
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

⚽	Gautesete idrettshall	4 min	🚶
	Aktivitetshall	0.3 km	
⚽	Gamle Godesetvei	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
🚴	MOVA Forus	13 min	🚶
🚴	EVO Forus	20 min	🚶

Boligmasse

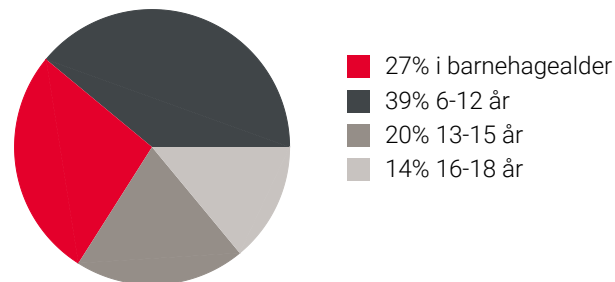


■ 54% rekkehus
■ 46% blokk

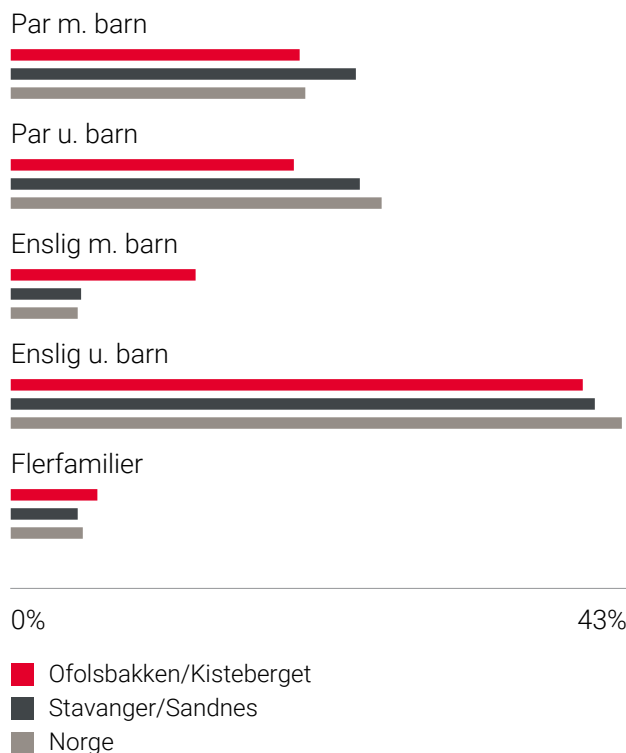
Varer/Tjenester

📦	Tvedtsenteret	18 min	🚶
📦	Apotek 1 Forus	16 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

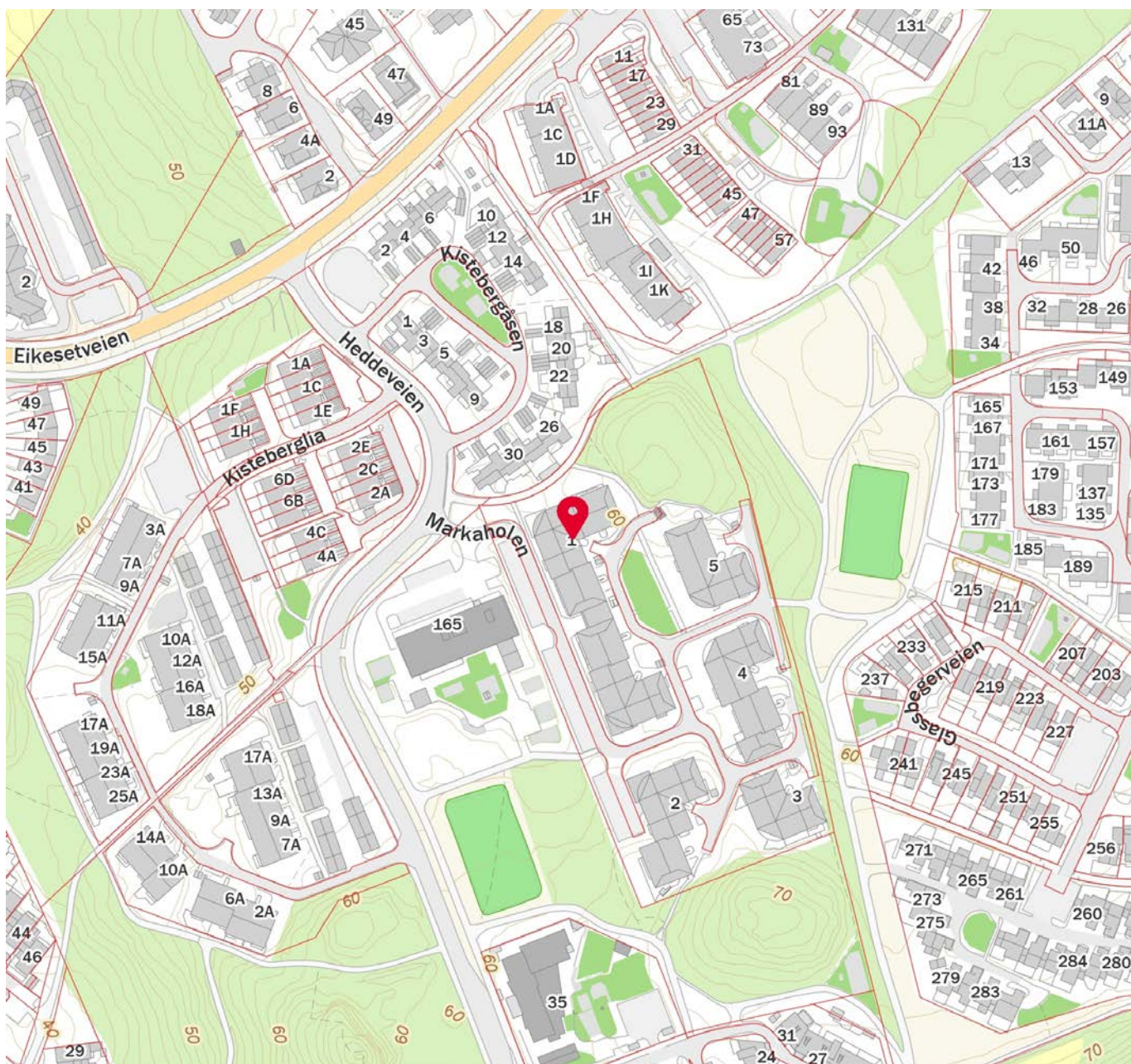
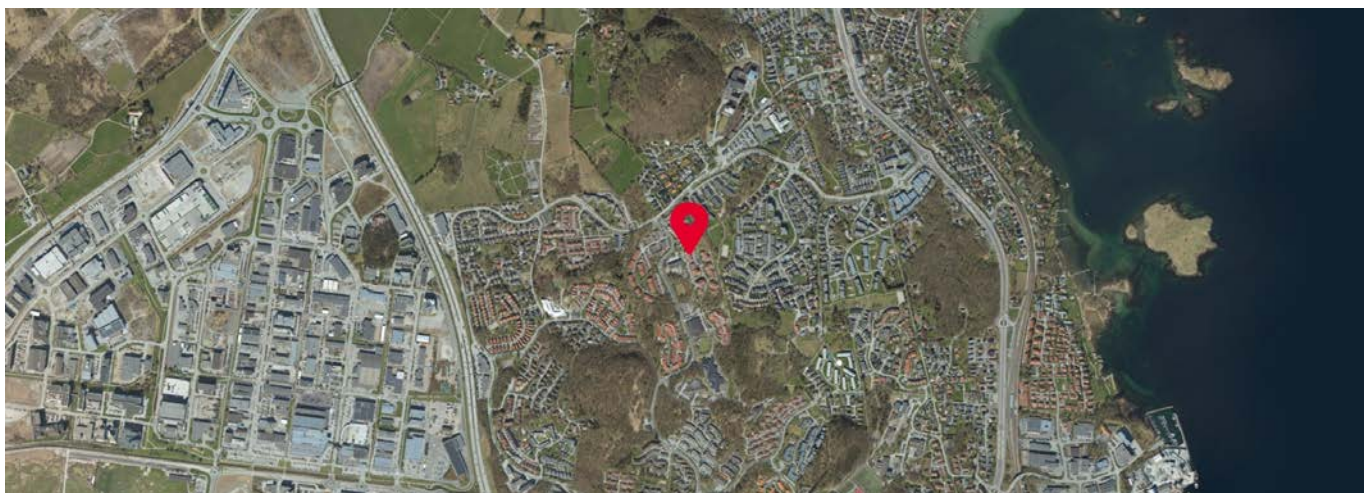


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Markaholen 1
4032 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fatma Adin

Telefon: 457 70 877
E-post: fatma.adin@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