



aktiv.

Markaholen 1, 4032 STAVANGER

**Flott 3-roms hjørneleilighet i
toppetasjen med attraktiv
beliggenhet - Mulighet for et
ekstra soverom - Balkong**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 216 677,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 3 916 280,-
Felleskostn.: Kr 5 757,-
Selger: Grete Elisabeth Seppola

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 90/95 kvm
Tomtstr.: 14334.42 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 949
Andelsnr.: 16
Oppdragsnr.: 1413260010

Velkommen til Markaholen 1!

Velkommen til denne flotte leiligheten i Markaholen 1 på Gausell!

Stor og innholdsrik 3-roms leiligheten som ligger i et attraktivt område med barnevennlig og sentral beliggenhet. Her har man gode solforhold, nærhet til skog og mark, samt et utmerket kollektivtilbud. Skoler og barnehager er lett tilgjengelige, og dagligvarebutikker er innen kort avstand.

Leiligheten ligger i 2. etasje (toppetasjen) og har idag 2 soverom. I tegninger fra kommunen er det tegnet inn mulighet for et 3. soverom på deler av kjøkken. Leiligheten er oppgradert de senere år.

Planløsningen inkluderer idag entré, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom. Balkongen, som vender mot sørvest, gir en fin utsikt med gode solforhold. Det er også en bod i kjelleren og parkeringsplass m/ elbillader i felles garasjeanlegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	55
Midlertidig brukstillatelse	61
Grunnkart	62
Reguleringsplan	64
Planopplysninger	65
Kommunale opplysninger	69
Formuesverdi	70
Situasjonskart	71
Reguleringsplankart	72
Boligopplysninger forretningsfører	74
Vedtekter for Borettslaget Solåsen	76
Ordensregler	85
Innkalling til generalforsamling	87
Protokoll	105
Diverse tegninger	109
Nabolagsprofil	127
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod, plass til en bil

2. etasje

BRA-i: 90 kvm Entré, soverom, soverom 2, bad, bod, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14334.42 kvm

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

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Målte avvik i etasjeskillet er under 10 mm.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. (Innlagd stein i feieluke kompenserer brannhemmende plate under feieluken.).

TG2

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det bør foretas utbedring av fallforhold og eventuelle fliser med bom bør følges opp for å hindre videre skadeutvikling.

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktskader. Hulrom under fliser kan medføre at fliser løsner eller sprekker over tid, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranarbeid.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av sluk og tettesjikt/membran for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da både sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte

ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktighet og risiko for fuktskader eller dårlig inneklime.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtvannstanken bør tilkobles strømnettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for brann og elektriske feil.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Jæren Mur AS, 2006

Beskrivelse: Gulv flislagt m/varmekabler Delvis vegg flislagt

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

Ja

Firmanavn: Vaktmester/borettslag, 2020

Beskrivelse: Vanninntrengning i garasjeanlegget. Utbedret av borettslaget.

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

Ja

Firmanavn: Vaktmester / Borettslaget, 2023

Beskrivelse: Rør fra lufting seig ned i avløpsrør fra badet i des 22 ble utbedret av vaktmester/ Borettslaget

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

Ja

Beskrivelse: rapporter ved tidligere salg

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 90 kvm: Entré, bad, bod, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Velkommen til denne flotte leiligheten i Markaholen 1 på Gausell!

Stor og innholdsrik 3-roms leiligheten som ligger i et attraktivt område med barnevennlig og sentral beliggenhet. Området tilbyr gode solforhold, nærhet til skog og mark, samt et utmerket kollektivtilbud. Skoler og barnehager er lett tilgjengelige, og dagligvarebutikker er innen kort avstand.

Leiligheten ligger i 2. etasje (toppetasjen) og har idag 2 soverom. I tegninger fra kommunen er det tegnet inn mulighet for et 3. soverom på deler av kjøkken. Leiligheten er oppgradert de senere år.

Planløsningen inkluderer idag entré, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom. Balkongen, som vender mot sørvest, gir en fin utsikt med gode solforhold. Det er også en bod i kjelleren og parkeringsplass m/elbillader i felles garasjeanlegg.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet ble oppgradert med blant annet nye fronter i 2020. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp er inkludert.

Bad:

Baderom med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har fliser og malte flater, og taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Det er også et stort uinnredet loft som i utgangspunktet står som felles, men loftsluka er i denne leiligheten. Det er kun denne leiligheten som bruker denne delen av loftet da de andre ikke har tilgang til loftet.

Siden det ikke er registrert noen steder at denne boenheten eier/disponerer dette, så kan vi derfor heller ikke ta dette med som en del av denne boenheten og er heller ikke med i arealberegningene.

Borettslaget har gjort flere større oppgradering de senere år.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Integrerte hvitevarer følger med i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Kjøkkenet er oppgradert med bla. nye fronter etc.

2006:

- Våtrom

2001:

- Varmtvannstank

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Vedlikehold av vindus lister og karmer ferdig.
- Mye utskiftning av takpanner.
- Ny lade tjeneste for el-bil fra 1. oktober.
- Montert inspeksjonsluker på alle nedløp fra tak.

2021:

- vedlikeholdsprosjekt på tak og loft

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Altibox.

Parkering

Felles garasjeanlegg

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer 562731

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på badet. Montert både varmepumpe og vedovn i stue

Energimerke

Oransje E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

216 677 (Andel av fellesgjeld)

3 906 677 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 916 280 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 925 180 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 927 980 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 019 462 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 077 846 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 5 757 kr i måneden

- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, utvendig forsikring og vedlikehold, honorar til styret, forretningsfører og revisor, grunnpakke tv, strøm til fellesarealer, vaktmestertjeneste m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 757

Andel Fellesgjeld

Kr 216 677

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.02.2026

Andel fellesformue

Kr 26 960

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solåsen Borettslaget

Organisasjonsnummer

952072765

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Borettslaget Solåsen i Stavanger kommune består av 84 andeler. Forretningsfører er Bate Boligbyggelag. Selskapets organisasjonsnummer er 952 072 765 og hjemmesiden er www.solaasen-brl.no.

Borettslaget har vaktmestertjenester. Det er tilrettelagt for el-bil lading på biloppstillingsplassene i garasjeanlegget. Det er vedtatt lader fra Zaptec som bekostes av andelseier og installeres av Rønning Elektro. Styret må kontaktes for bestilling og informasjon.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen vedtar at det installeres vannstoppere i alle 84 andeler. Styret skal sørge for at dette blir gjort, og kostnadene dekkes via borettslagets felleskostnader.
- 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.

Pågående saker:

- 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.
- Montert inspeksjonsluker på alle nedløp fra tak.
- Oppstart av behovsvurdering energi kartlegging.
- 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 15160902938, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10-02-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 10-02-2026: kr 18732265

Andel av saldo: kr 216678

(siste termin 30-06-2055)

rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (635 400,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (95 553,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen vedtar at det installeres vannstoppere i alle 84 andeler.

Kostnadene dekkes via borettslagets felleskostnader.

For å utbedre/lukke flest mulig avvik i forbindelse med vannsjekk hos hver enkelt andelseier, dekker borettslaget inntil kr. 3 000,- eks. mva. per andel.

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, i henhold til generalforsamlingsvedtak fra 2000. Det er likevel mulig å søke styret om tillatelse. I henhold til ordensreglene kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Søknaden skal behandles innen en måned fra den mottas av styret. Et eventuelt avslag kan påklages til generalforsamlingen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 949 i Stavanger kommune. Andelsnr. 16 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 kraftlinjer
INNEH. 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

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.05.1993.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.05.1993.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område regulert til boliger og barnehage.
Plan 1592, 2127, 1057B12B, 1565, og 1057

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, med ikrafttredelse 28.06.2024. I kommuneplanen er 14334.42 kvm avsatt til Boligbebyggelse (områdenavn B224), 5.43 kvm er avsatt til Friområde (områdenavn FRI11), og 0.17 kvm er avsatt til Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (områdenavn o_T99).

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor hensynssone H190_1 (Andre sikringssoner) i kommuneplanen. Dette innebærer høyde- og byggerestriksjoner knyttet til Stavanger Lufthavn Sola.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

18.02.2026



Velkommen til Markaholen 1!



Flott fellesareal



Stort flott kjøkken med godt med skap og benkeplass



God plass til kjøkkenbord



Åpen løsning til stue,, samtidig delvis skjermet.



Kjøkken - tegnet inn i kommunen sine plantegninger at det er mulighet for et ekstra soverom



Stue/kjøkken



Romslig stue med store vindusflater som gir godt med dagslys inn.



Stue - både montert vedovn og varmepumpe i leiligheten



Plass til flere sittegrupper og spisebord.



Stuen framstår som møbleringsvennlig og passer til de fleste stiler.





Stor solrik balkong med utsikt



Plass til utemøbler og grill.



Soverom med god garderobe



Soverom



Soverom 2



Soverom 2



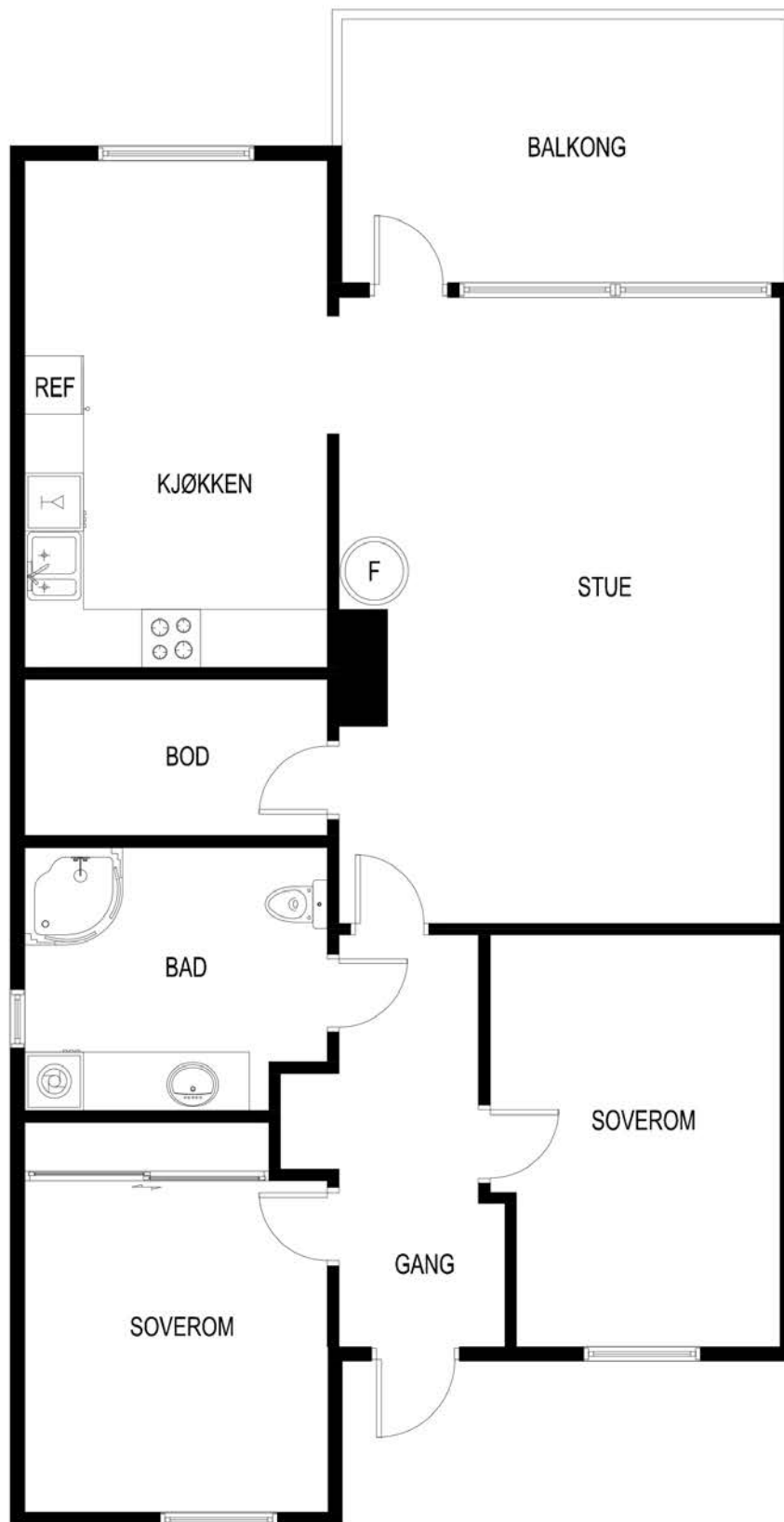
Flott flislagt bad/vaskerom



Bad/vaskerom

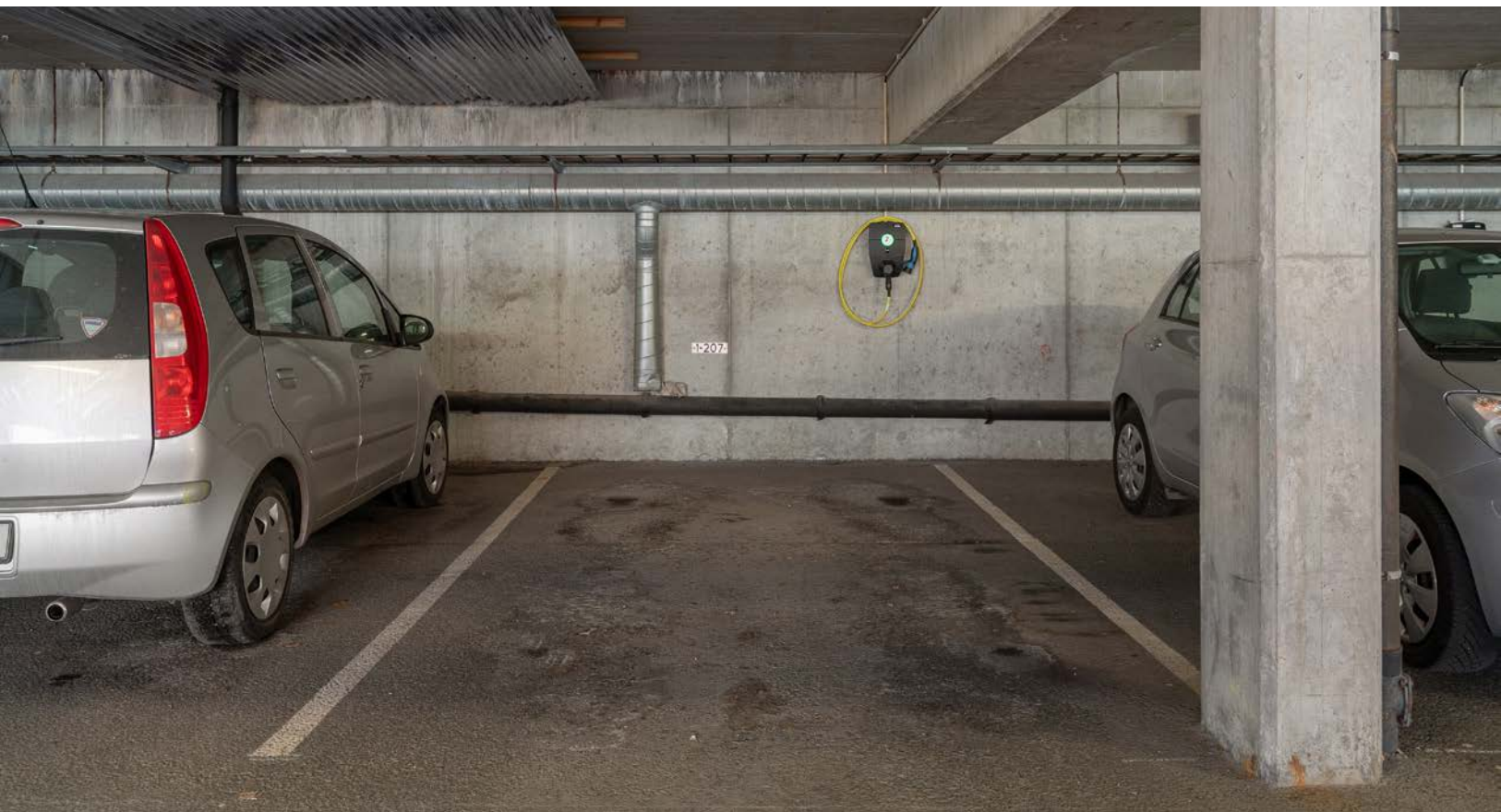


Lys flott gang med plass til å få hengt fra seg yttertøy





Svalgang inn mot inngangsparti



Fast parkering med elbillader



Sportsbod





Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Markaholen 1 , 4032 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 14, bnr. 949



Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 12162-1822

Referansenummer: OT6918

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 10285



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet fra 1993 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkong ut fra stue.

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Målte avvik i etasjeskillet er under 10 mm.

Boligen har elementpipe.

Nedfellbar stige til loft (loftet er fellesareal for borettslaget iflg selger)

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og malte flater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm målt fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm, det er ikke registrert synlig oppbrett på membran ved terskel.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Kjøkkenet er oppgradert med bla. nye fronter etc. i 2020.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

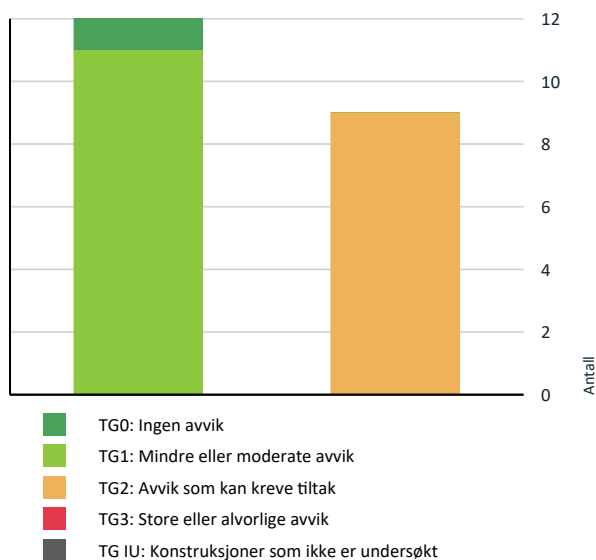
Leilighet

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

Tilsendte teininger datert 16.06.2002 stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1993

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Målte avvik i etasjeskillet er under 10 mm.

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. (Innlagt stein i feiluke kompenserer brannhemmende plate under feiluken.)

! TG 1 Innvendige trapper

Nedfellbar stige til loft (loftet er fellesareal for borettslaget iflg selger)

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte flater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm målt fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm, det er ikke registrert synlig oppbrett på membran ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør foretas utbedring av fallforhold og eventuelle fliser med bom bør følges opp for å hindre videre skadeutvikling.

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktskader. Hulrom under fliser kan medføre at fliser løsner eller sprekker over tid, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranarbeid. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av sluk og tettesjikt/membran for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da både sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktighet og risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot bad.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet er oppgradert med bla. nye fronter etc. i 2020.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for brann og elektriske feil. På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.



Bereder er montert i skap på badetrom.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1993 Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle arbeider utført på el-anlegget etter byggeår.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

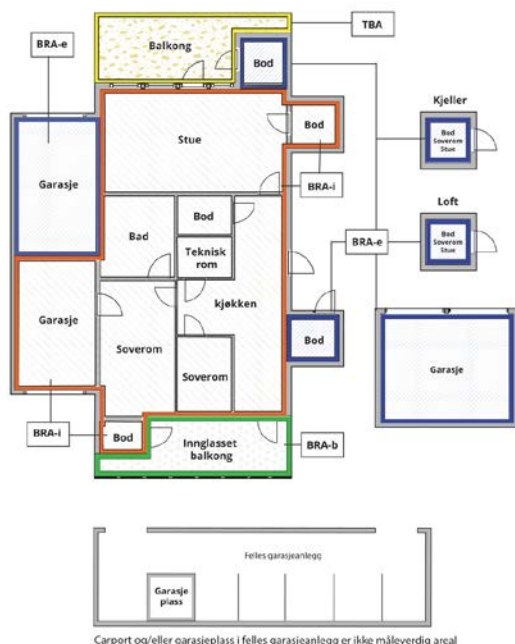
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	90			90	11
Kjeller		5		5	
SUM	90	5			11
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, bod, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod, plass til en bil	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tilsendte teininger datert 16.06.2002 stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Grete Elisabeth Seppola	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	949		0	14340.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Markaholen 1

Hjemmelshaver

Borettslaget Solåsen

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952072765			Seppola Grete Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Forus/Gausel i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.02.2026	Eiers egenerklæring er mottatt og lest.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	13.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Grete Elisabeth Seppola

Boligen

Markaholen 1

4032 STAVANGER

1103-14/949/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Jæren Mur AS

Beskrivelse av arbeidet: Gulv flislagt m/varmekabler Delvis vegg flislagt

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran 2006

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vanninntrengning i garasjeanlegget
Utbedret av borettslaget

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Vaktmester/borettslag

Beskrivelse av arbeidet: tetting av lekkasjer

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Ja**

Rør fra lufting seig ned i avløpsrør fra badet i des 22 ble utbedret av vaktmester/ Borettslaget

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vaktmester / Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Lufterør løftet opp og festet. Inspeksjonsluke montert i bod

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

rapporter ved tidligere salg

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



STAVANGER KOMMUNE

Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: 04 50 70 90
Fax.: 04 50 70 26

Stavanger, 05.05.93
Ref.: JM/ako
Ark.: A. 511
S.id:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 14, bnr. 369, Markaholen 1 og 2 tilhørende Borettslaget Solåsen, Stavanger Boligbyggelag og utført etter bygningsrådets vedtak av 21.05.92 sak 3489 og 3490 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

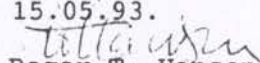
Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

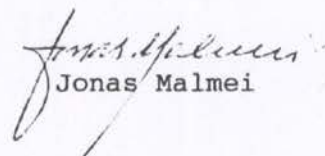
1. Innreguleringsrapport for vent.anlegget i garasjene må fremlegges.
2. Det må monteres håndlister på begge sider av alle trappeløp.
3. Rekkverk på trapper til boligene må ferdigstilles.
4. Rekkverk på balkonger må ferdigstilles.
5. Det må monteres rekkverk på utvendige trapper til garasjen i Markaveien 2.
6. Byggeforskriftenes krav til lydisolasjon mellom leilighetene bør dokumenteres.
7. Det må dokumenteres at ikke lyd fra plast avløpsrør overstiger 32 daA i oppholdsrom. (Konf. byggeforskriftenes krav i kap. 52:32.
8. Utendørsanlegget må ferdigstilles.
9. Feierattester må fremlegges.
10. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegget må fremlegges.
11. Lekeplassene må ferdigstilles.

Igangsatt: 21.08.92 og 19.10.92

Byggemelding mottatt: 11.02.92 og 13.03.92

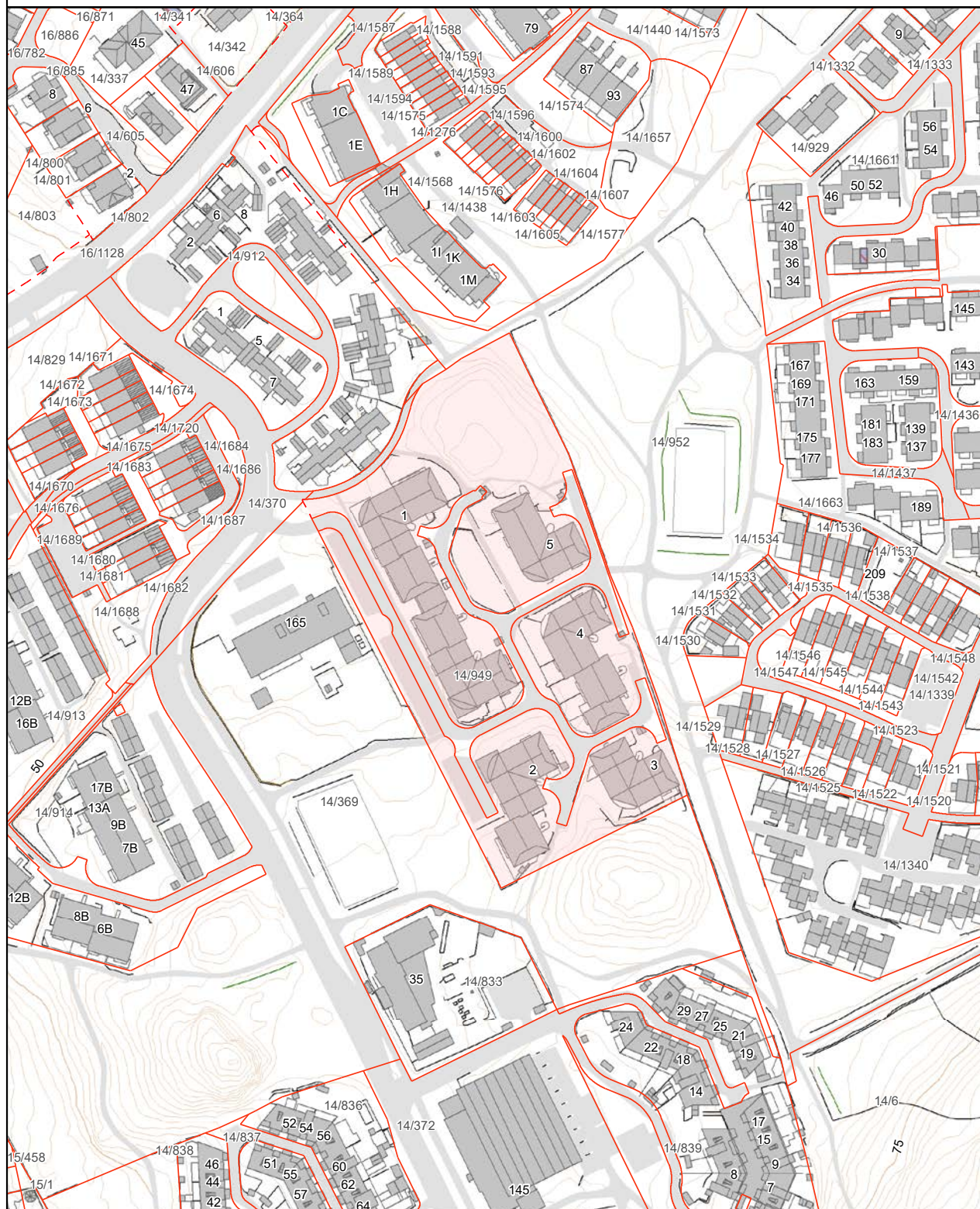
Påpekte mangler må rettes. Pkt. 2-5 og 9 før bogligene tas i bruk. Øvrige pkt. innen 15.05.93.


Roger T. Hansen
Byggesakssjef


Jonas Malmei

Kopi sendes Brannsjefen
" " Forus Trelast A/S
" " Aadnøy Entreprenør

Adresse: Markaholen 1, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/949/0/0
Dato: 2026-02-10
Målestokk: 1:2,000



Grunnkart

Adresse: Markaholen 1, 4032 STAVANGER

Gnr/Bnr: 14/949/0/0

Dato: 2026-02-10

Målestokk: 1:2,000

Stavanger
kommune



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	14	Bruksnr	949	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner over bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040		
Platype	20 - Kommuneplanens arealdel		
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00		
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf		
Delarealer			
Areal	14339.94 kvm		
Hensynsonenavn	H190_1		
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner		
Areal	5.43 kvm		
Omrnavn	FRI11		
Kparealformal	Friområde		
Areal	14334.42 kvm		
Omrnavn	B224		
Kparealformal	Boligbebyggelse		

Areal	0.17 kvm
Omrnavn	o_T99
Kparealformal	Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1592
Navn	Omregulering av kirketomt til tomt for for svømmehall på Godeset
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/03/1997 00:00:00
Bestemmelser	1592.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	1592
Navn	Omregulering av kirketomt til tomt for for svømmehall på Godeset
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/03/1997 00:00:00
Bestemmelser	1592.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	2127
Navn	Reguleringsplan for del av gnr/bnr 14/369, sør for krysset Heddeveien/Markaholen.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/12/2006 00:00:00
Bestemmelser	2127.pdf
Delarealer	
Areal	0.4 kvm
Feltnavn	
Regform	162 - Offentlig bygg - barnehage

	Areal	0.0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Id	1057B12B	
Navn	GODESET	
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12/19/1991 00:00:00	
Bestemmelser	1057B12b.pdf	
Delarealer		
	Areal	189.03 kvm
	Feltnavn	
	Regform	510 - Høyspenningsanlegg
	Areal	1084.51 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	1045.8 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	925.07 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	122.8 kvm
	Feltnavn	
	Regform	700 - Fellesområder
	Areal	886.49 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	1078.91 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	1435.94 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	605.14 kvm
	Feltnavn	
	Regform	700 - Fellesområder
	Areal	2128.69 kvm
	Feltnavn	
	Regform	700 - Fellesområder
	Areal	5023.93 kvm
	Feltnavn	
	Regform	700 - Fellesområder

	Areal	1.79 kvm
	Feltnavn	
	Regform	310 - Kjørevei
Id	1565	
Navn	Gauselbakken Nord	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09/29/1997 00:00:00	
Bestemmelser	1565 bestemmelser vedtatt.pdf	
Delarealer		
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	F2
	Regform	410 - Park
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	322 - Gangvei
Id	1057	
Navn	Godeset	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	07/03/1984 00:00:00	
Bestemmelser	1057 bestemmelser.pdf	
Delarealer		
	Areal	0.17 kvm
	Feltnavn	
	Regform	510 - Høyspenningsanlegg
	Areal	0.24 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei
	Areal	0.2 kvm
	Feltnavn	
	Regform	410 - Park



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	10.02.2026	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

Eiendomsinfo

Gnr:	14	Bnr:	949	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Markaholen 1						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		



Skatteetaten

Dato
10.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Organisasjonsnr 952 072 765 Andelsnr 16

Eiendommens adresse:

Markaholen 1, 4032 STAVANGER

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 019 462 Som sekundærbolig: kr 4 077 846
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Situasjonskart

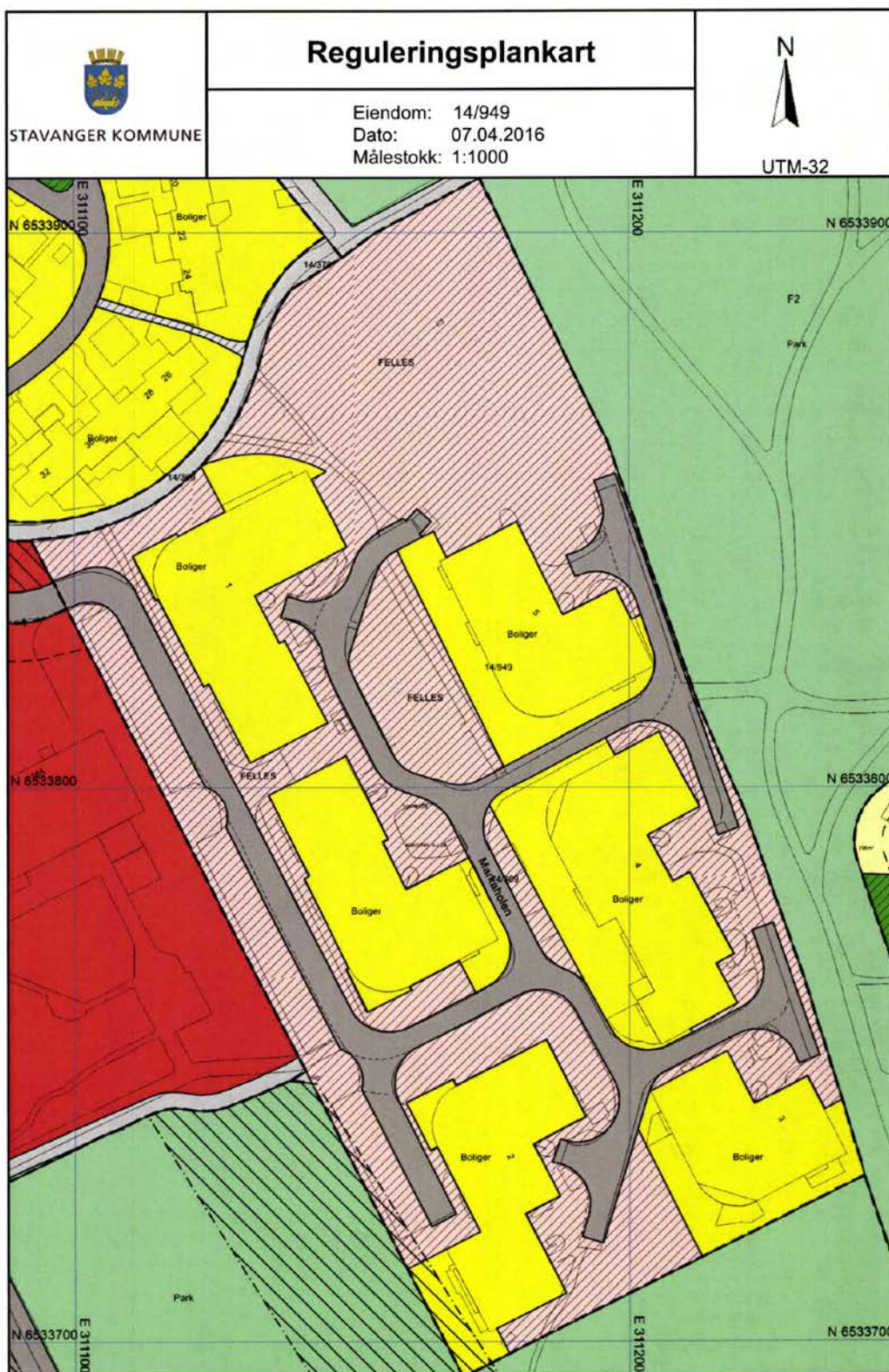
Eiendom: 14/949
Dato: 07.04.2016
Målestokk: 1:1000



UTM-32



6.



Tegnforklaring

VEG

- Ytterkant fortau
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Parkeringsplass kant
- Autovern
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Gang/Sykkelveg kant
- Gangvegkant

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
- Offentlig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kantkjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt

- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning/ fysisk spere
- Avkjørsel
- PÅskrift feltnavn
- PÅskrift reguleringsformål/arealformål
- PÅskrift areal
- PÅskrift utnyttning
- PÅskrift radius
- PÅskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrænse
- Eiendomssteig
- Gårds- og bruksnummer

Bygninger

- Takriss
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda

Adresser

- Adressepunkttekst

Stedsnavn og andre tekster

- Navn på samferdsel

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 10.02.26 Side 1 av 2

Borettslaget Solbren	V³ r ref.:	164/16
Markaholen 1	Type:	Borettslag
4032 STAVANGER	Eiere:	Grete Seppola
Organisasjonsnr: 952 072 765	Andelsnr:	16

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 525

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 5 525

Tilleggsytelser: Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (350,00 i Feb. 25) 0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2026 Tot. utg. i kr.: 5 757

Felleskostnader: Felleskostnader 5 757

3: Fellesgjeld

Ajourn. Andel f.gj. (l³ n): 216 677 Gjeld siste ³ rsoppg.: 215 492

Klient ajourn. l³ n: 18 732 264,70 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 18 732 264

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 15160902938, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 10.02.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 10.02.2026: 18 732 265

Andel av saldo: 216 678

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2055)

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. 10.02.2026

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

Gjeld: 215 492 Andre inntekter: 747

Annen formue: 26 960 Utgifter: 10 917

7: P³ lydende

P³ lydende: 100 Opprinnelig innskudd: 119 000

Andelsnr: 16 Partialobligasjonsnr: 16

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

Ferdigstilt: 13.05.1993 SSBNr: H0207

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 10.02.26 Side 2 av 2

Borettslaget Solbrenn	V³ r ref.:	164/16
Markaholen 1	Type:	Borettslag
4032 STAVANGER	Eiere:	Grete Seppola
Organisasjonsnr: 952 072 765		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	3 BRA-I 89
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 Roms uten livsløp P-rom 89
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storbø		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Lavblokkleiligheter, 2, 3 og 4-roms fordelt på 5 bygninger. Garasjeanlegg med 1 garasjeplass til hver leil.
 - Standard ordensregler. Dyrehold ikke tillatt iht generalforsamlingsvedtak 2000. Kan sjekkes 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 på biloppstillingsplassene i garasjeanlegget. Det er vedtatt lader fra Zaptec som bekostes av andelseier og installeres av Rønning Elektro. Styret må kontaktes for bestilling og informasjon.
 - L³ n i DNB refinansiert feb. 2021 grunnet vedlikeholdsprosjekt på tak og loft.
 - Borettslaget styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Opprinnelig leil. 207

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 (boret) 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, 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.



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. trafiksikkerhet.
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.

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 kostnadsreduserende 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
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		26 603 320	26 507 767
Sum egenkapital	6	26 611 720	26 516 167
<u>Gjeld</u>			
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
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
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 regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp ³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for ³lignende vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til ³lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir 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 forbig³ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres ³pende under driftskostnader, mens ³ kostnader 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 ³rt i regnskapet ³lger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler ³lger ³lgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg³ende 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 Ljpende 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	Kristiansund	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 Dokumentnr: 7EMOQ-7A0DT-TEEU0-815HB-WOM17-08LZY

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

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

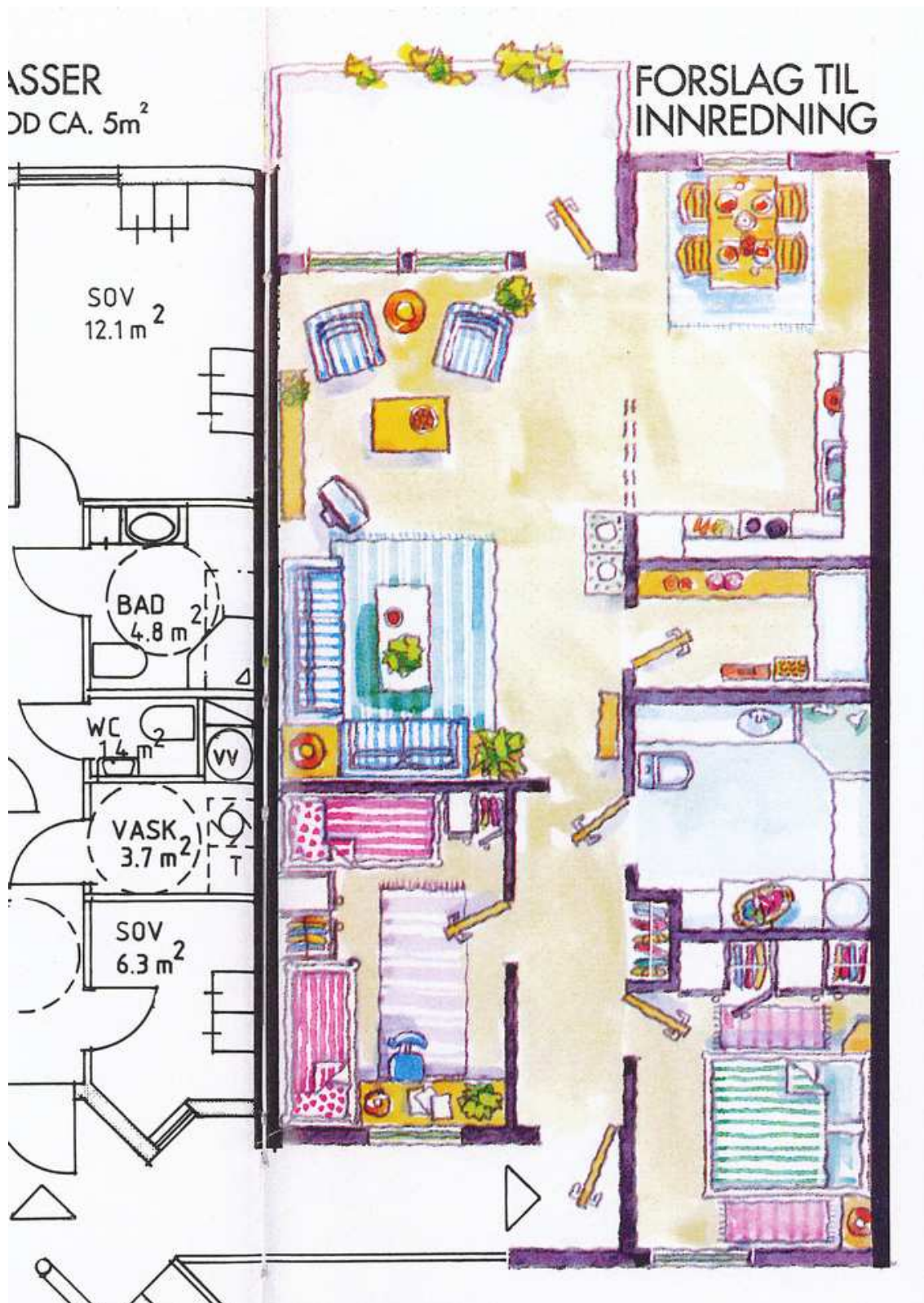
Silje Egeli (sign.)

01.04.2025

Protokollvitne

Marie Bjørnsen (sign.)

01.04.2025

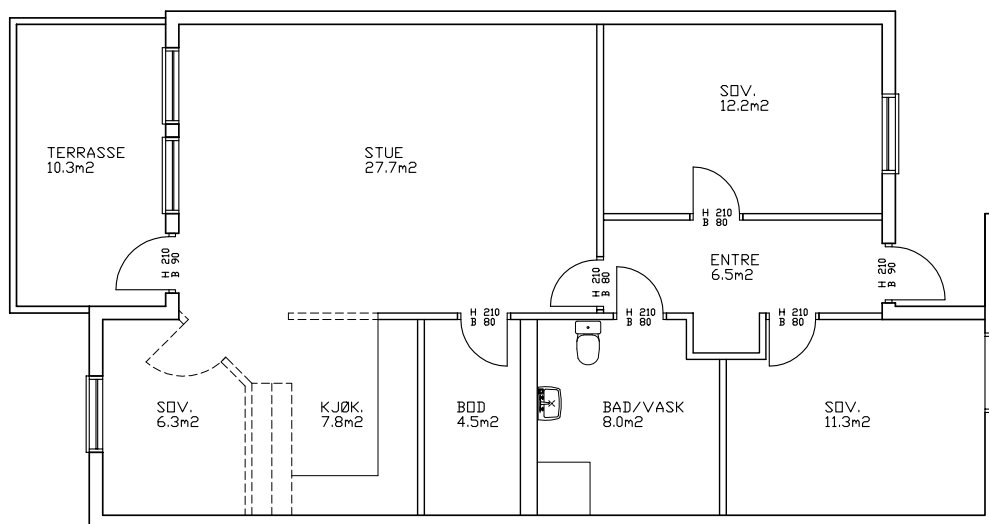




STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLÅSEN

LEILIGHETSTYPE : 4 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

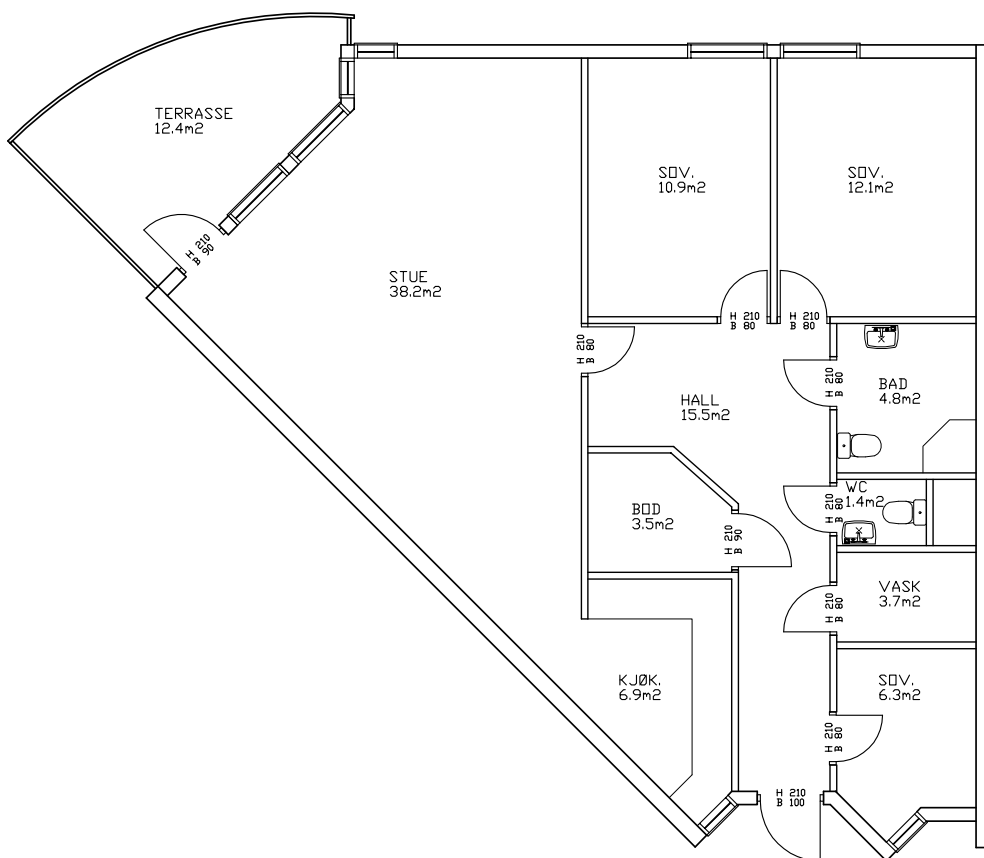
Dato: 18.06.02 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLÅSEN

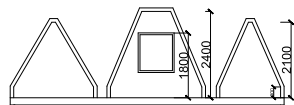
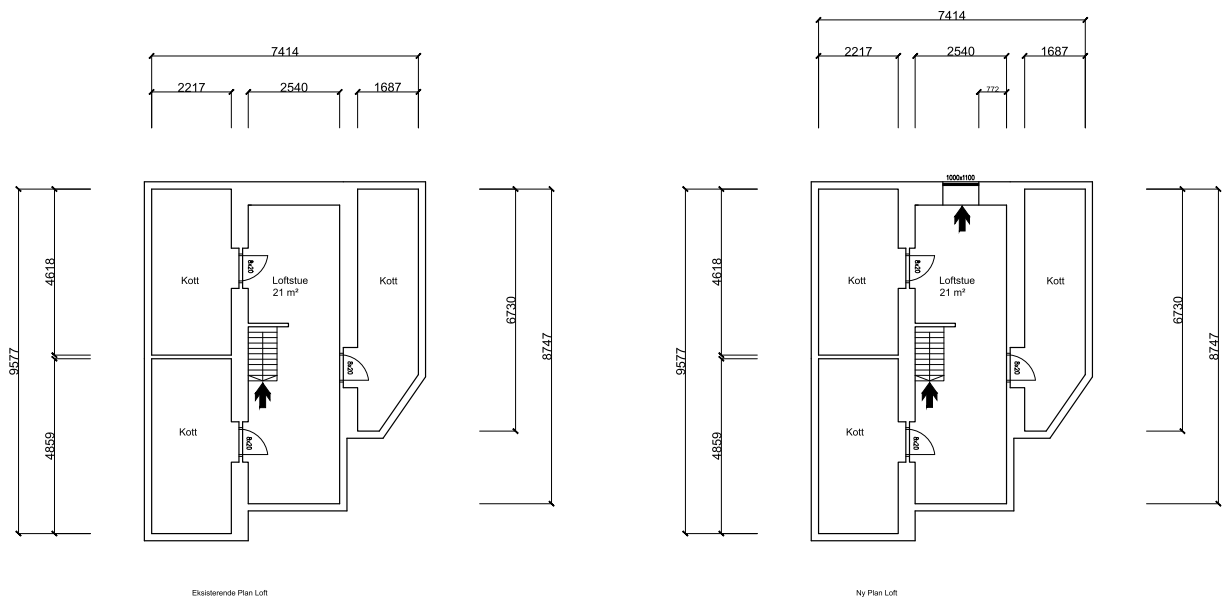
LEILIGHETSTYPE : 4 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

Dato: 19.06.02 /Rev. 0



Snitt

Mentor Prosjektering AS

Org-nr.: 992 866 233

Adresse: Markaholen 1 leil. H0302

Kommune: Stavanger

Tegnet av: Stian Myklebust

Dato

Format: A3 Målestokk: 1:100

06.05.22

Tiltakshaver: Lise Leivestad

Gnr/bnr:

Tegningsnr.

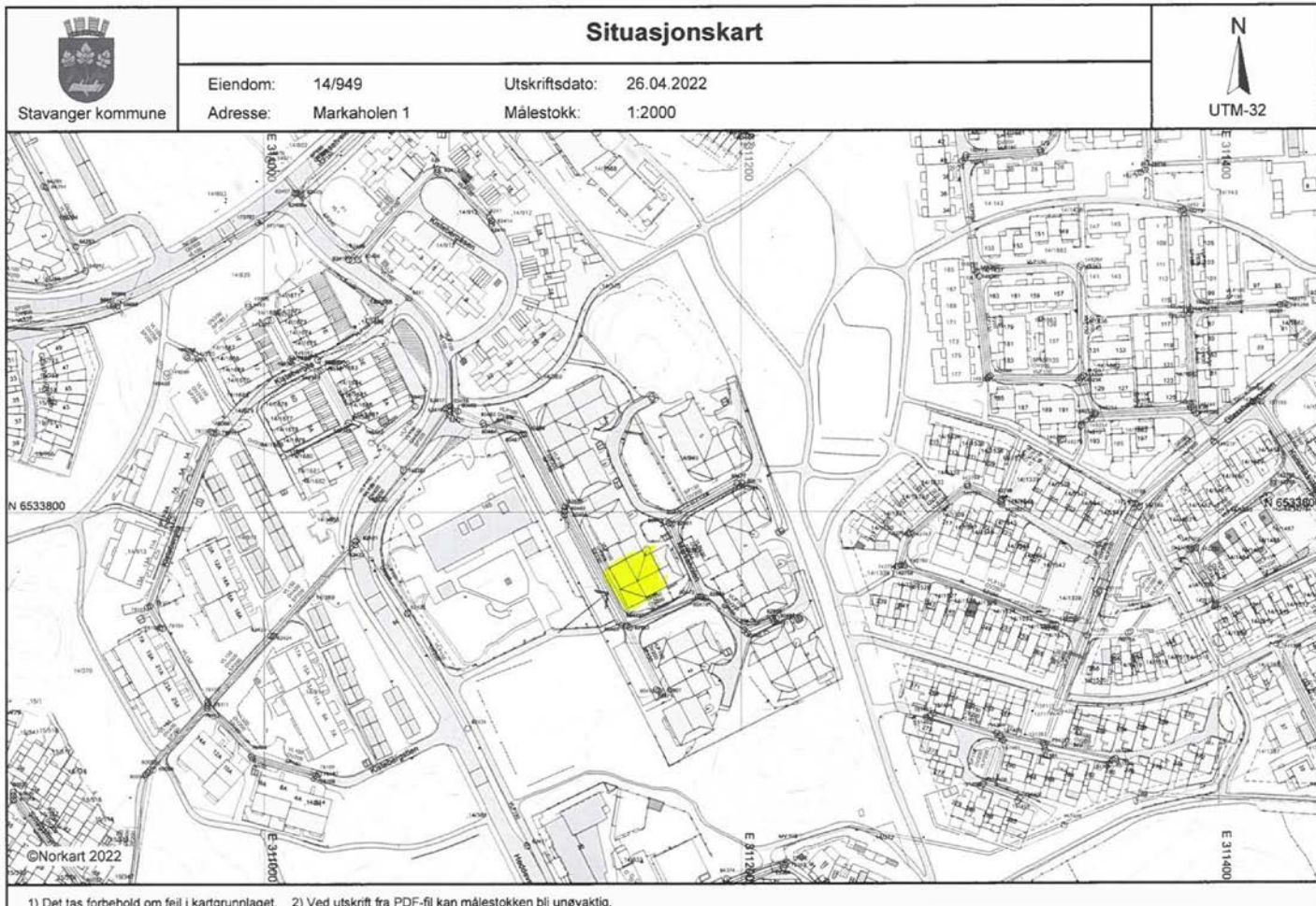
Rev.

Bruksendring/ Rømningsvei, Plan og snitt

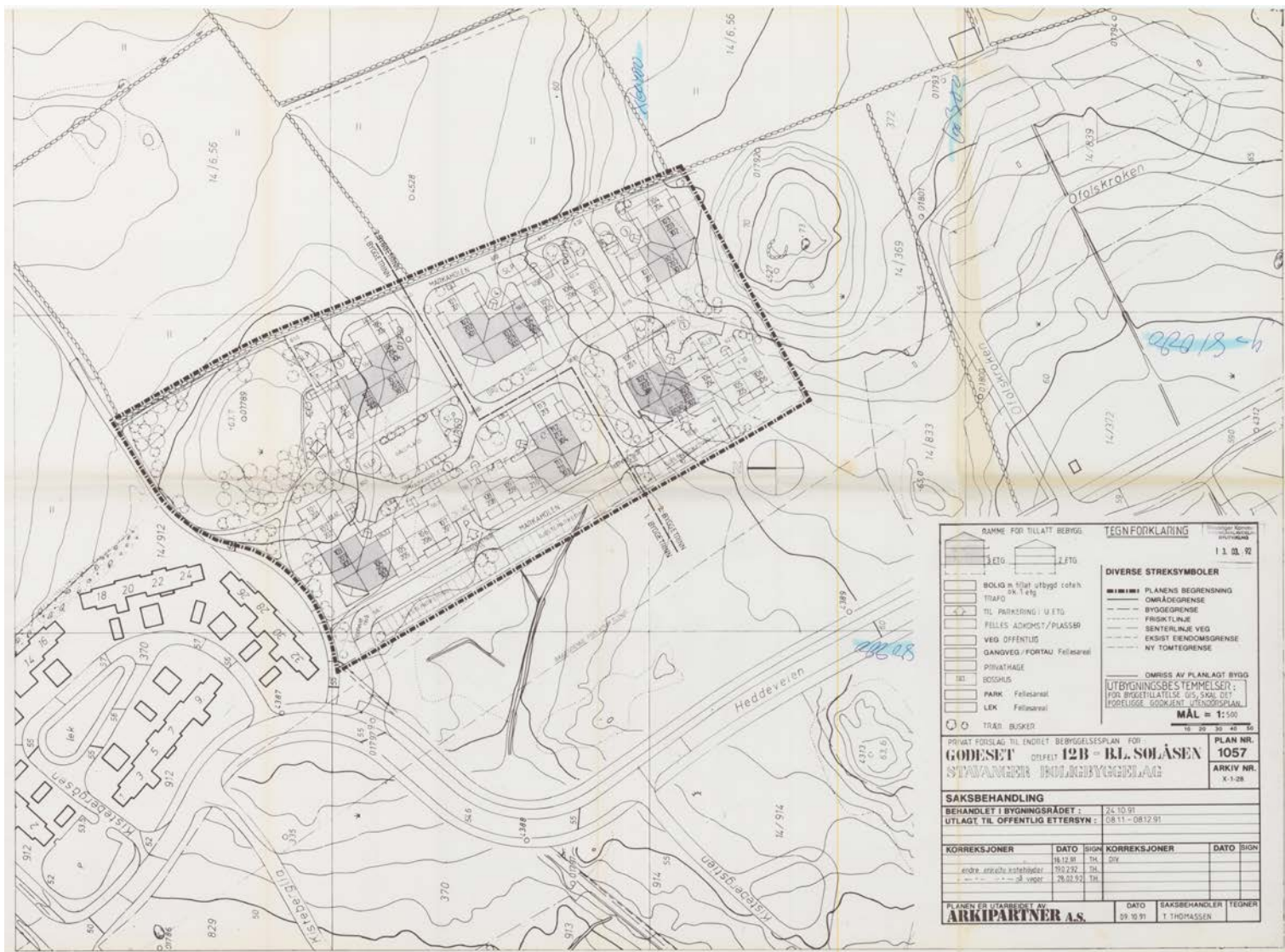
14/949

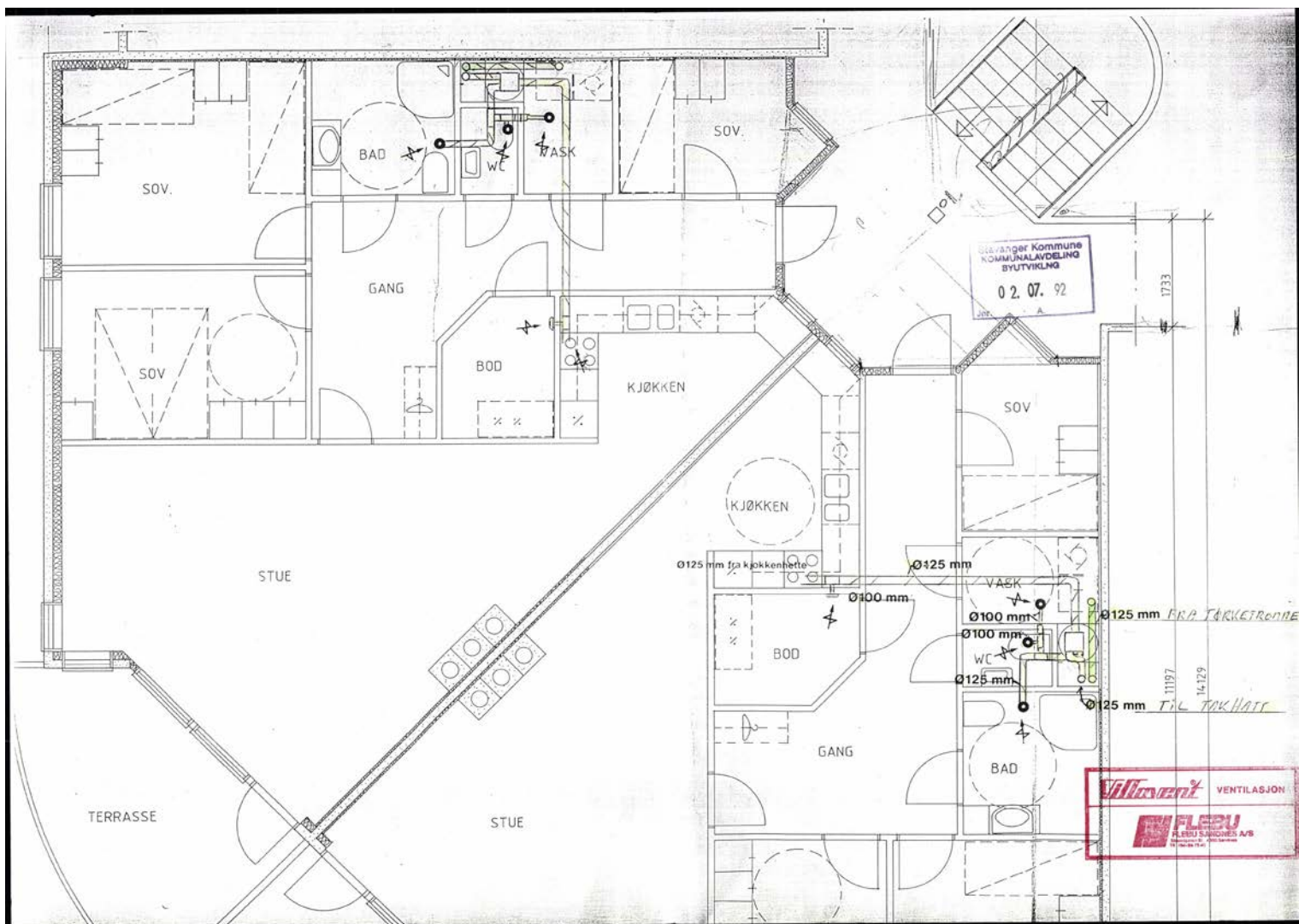
0101

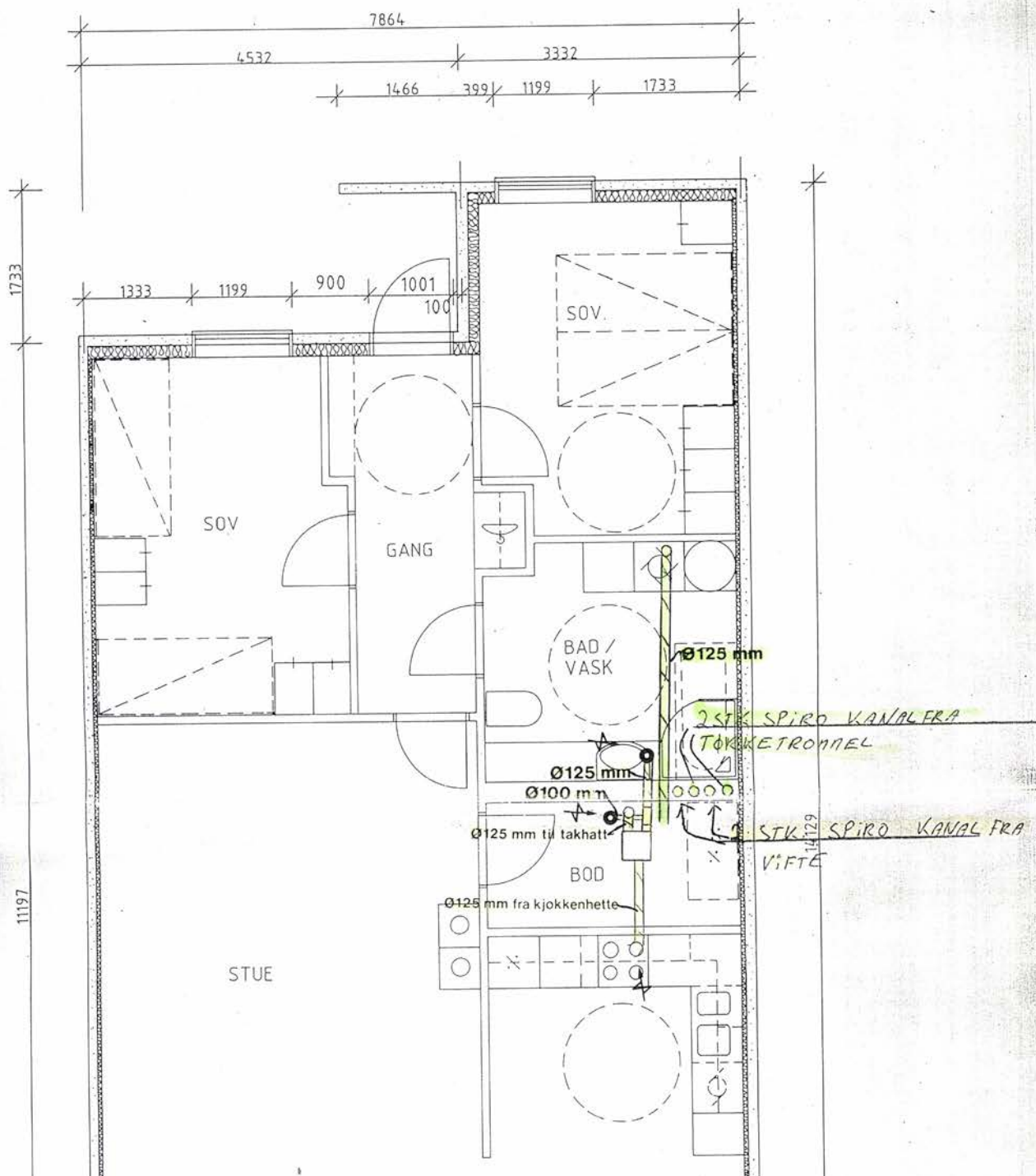
-

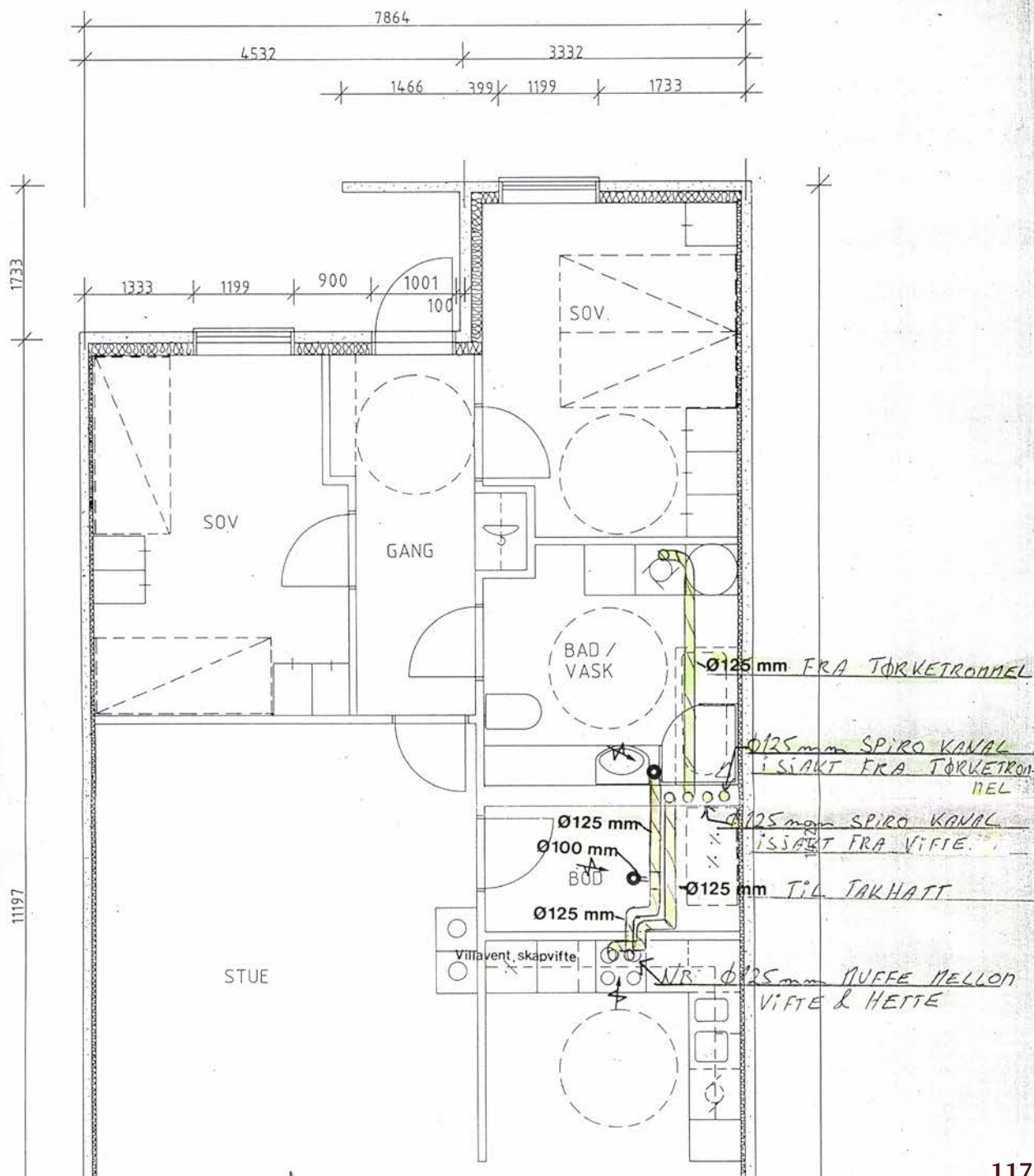


1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig.

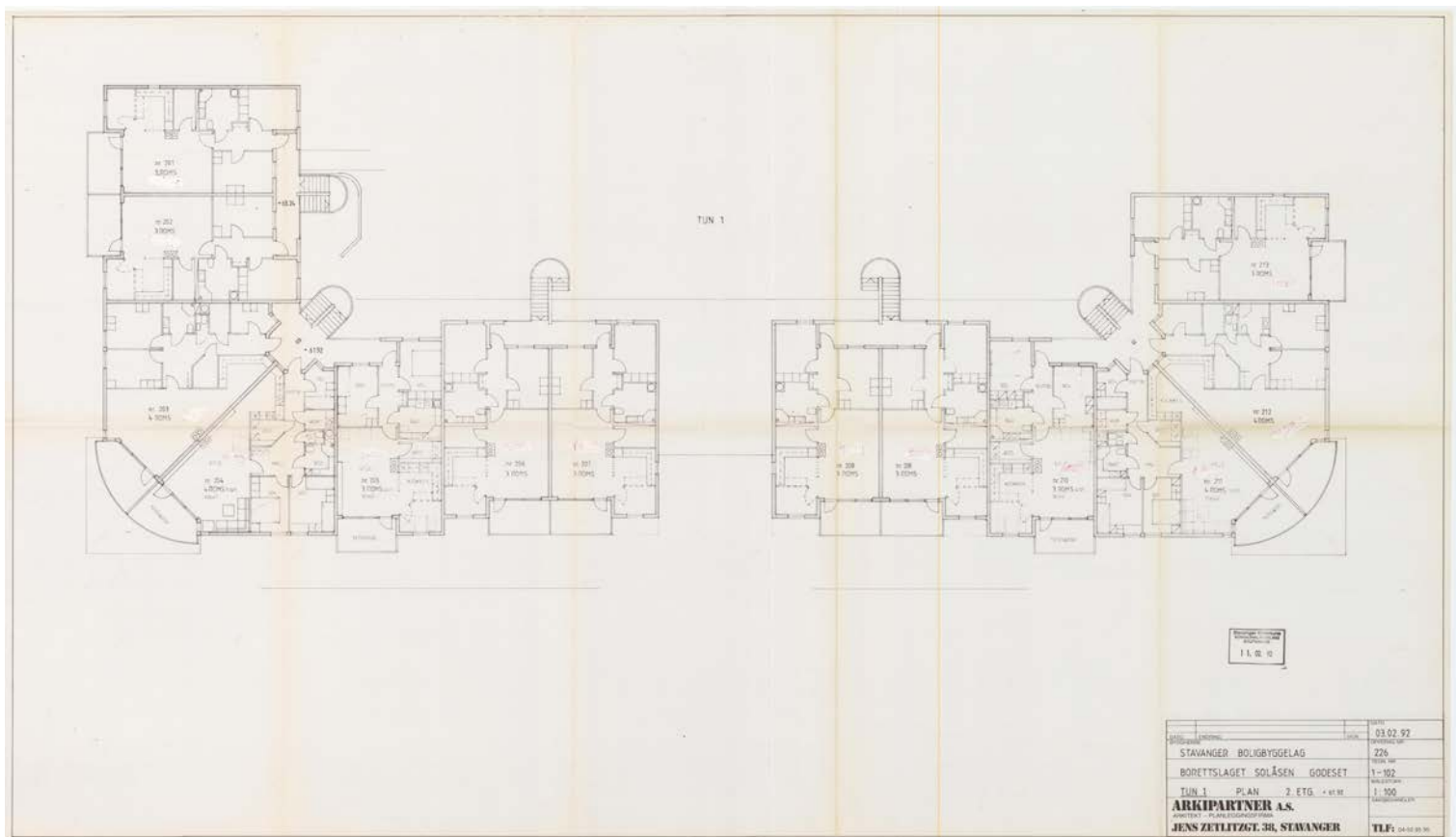




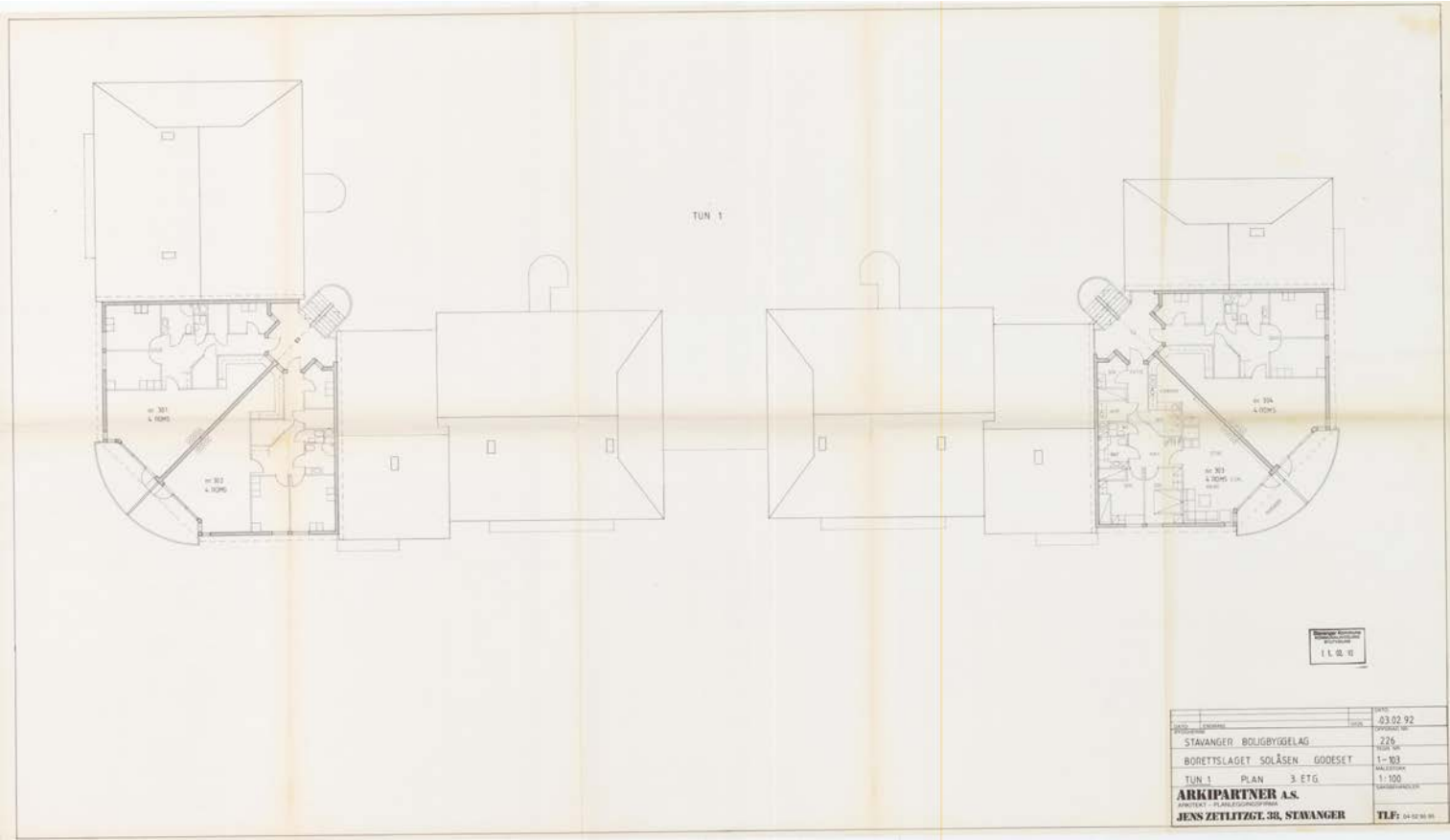




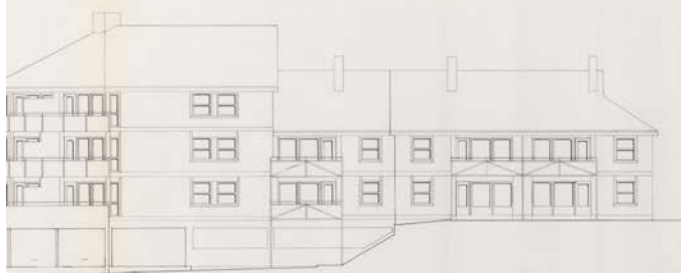




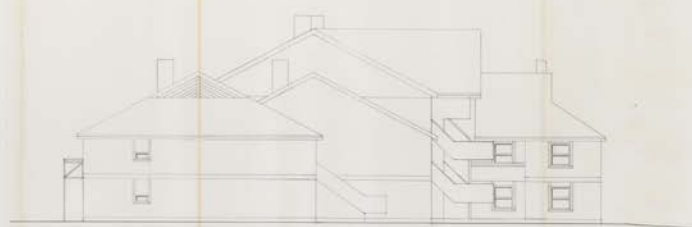
STAVANGER BOLIGBYGGELAG	01.02.97
BORRETTSLAGET SOLÅSEN, GODESET	226
TUN 1 PLAN 2. ETG. - 41 M	1-102
ARKIPARTNER A.S.	1:100
JENS ZETTLITZGT. 38, STAVANGER	TLF: 04 02 85 30



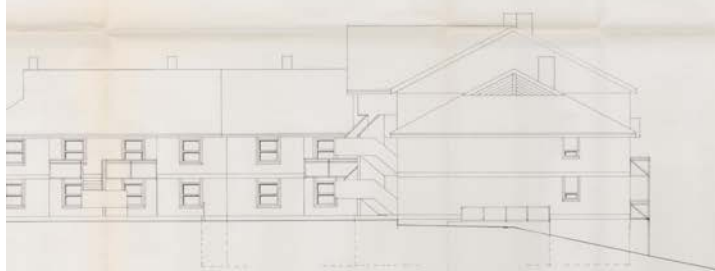
STAVANGER BOLIGBYGGELAG		DATE	03.02.92
BORETTSLAGET SOLÅSEN GODESET		NO. 226	
TUN 1 PLAN 3. ETG.		1.-103	
ARKIPARTNER A.S.		1:100	
JENS ZETTLITZET 38, STAVANGER		TLP. 24.12.91	



A - A



FASADE B - B



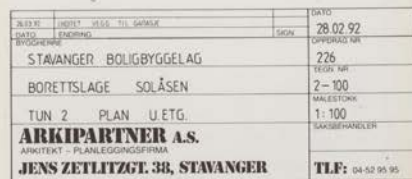
C - C

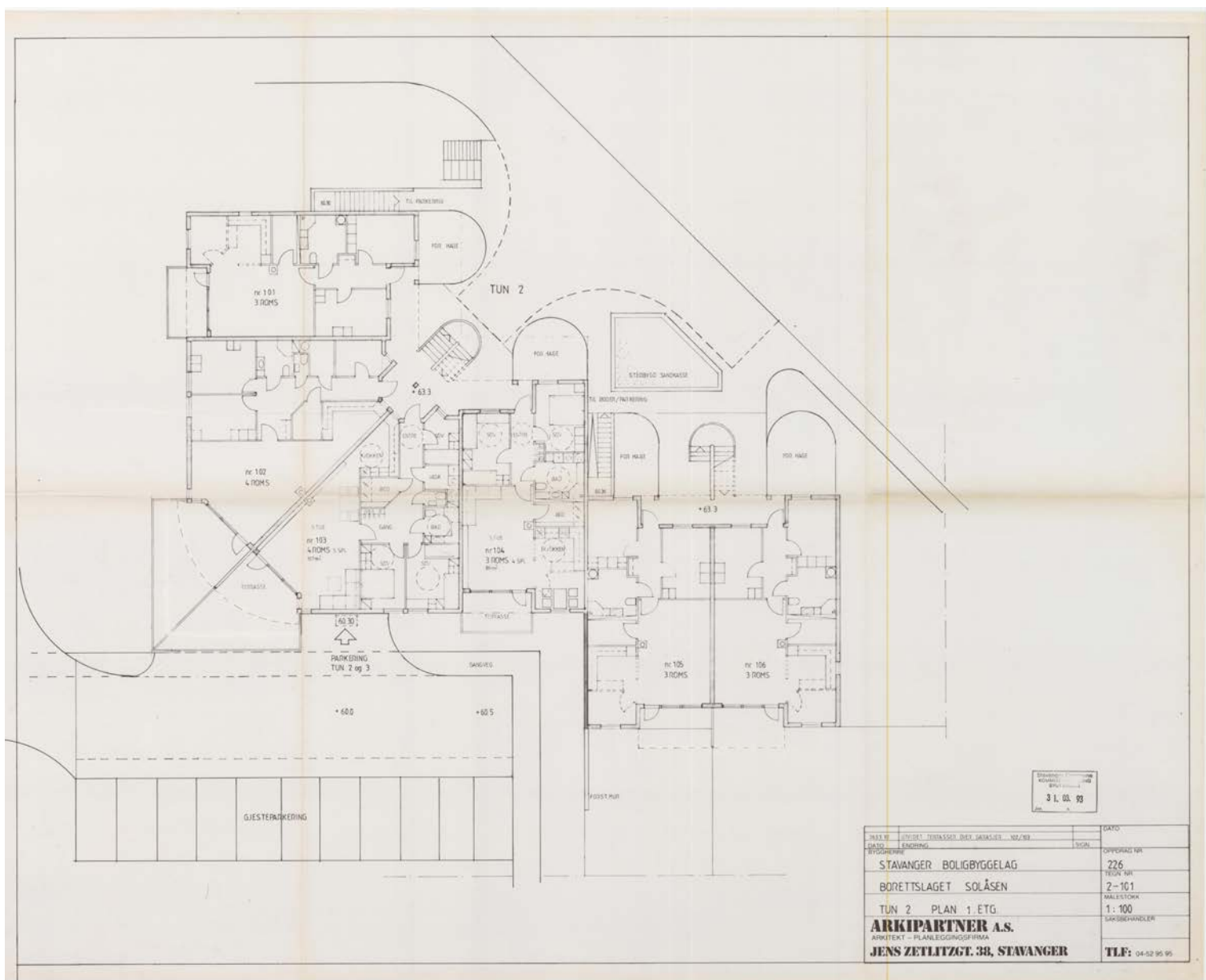


FASADE D - D

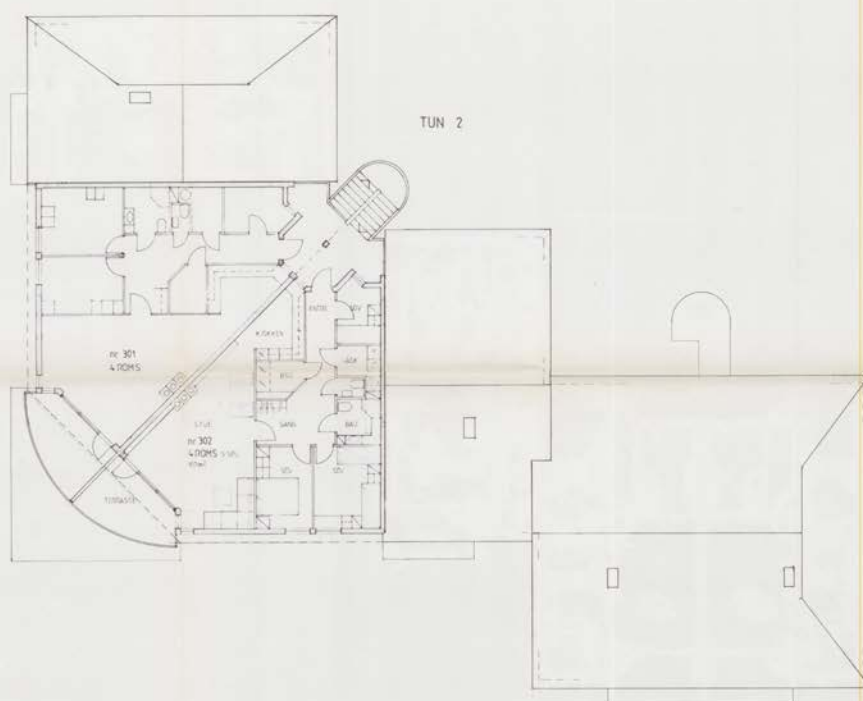


PROJ.	2010	2010	2010	2010	2010
BYGG.	2010	2010	2010	2010	2010
STAVANGER BOUDBYGGELAG					
BORETTSLAGET SOLÅSEN					
TUN 2 FASADER					
ARKIPARTNER A.S.					
ARKITEKT - PLANLEGGINGSFIRMA					
ENGELSHINDEGT. 38, STAVANGER					



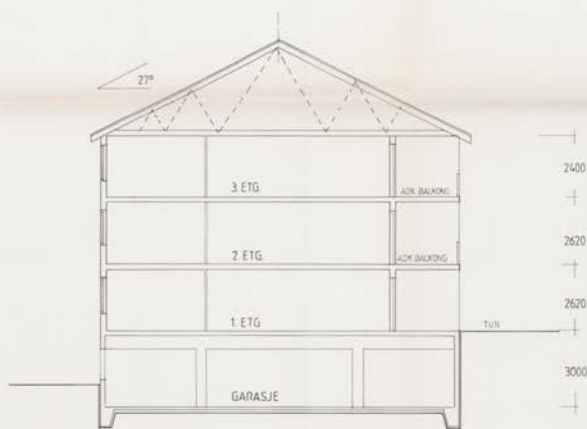


PROJ. NR.	STADT. TITTEL	DRGT. SAKS. NR.	NO./NR.	DATE
0000	STADT. TITTEL	DRGT. SAKS. NR.	NO./NR.	DATE
STAVANGER BOLIGBYGGELAG				OPPGAVEN NR.
BØRETTSLAGET SOLÅSEN				TEGN. NR.
TUN 2 PLAN 1. ETG.				2-101
ARKIPARTNER A.S.				MALESTOKK
ARKITEKT - PLANLEGGINGSFIRMA				1:100
JENS ZETLITZGT. 38, STAVANGER				SARISBEHANDLER
				TLF: 04-52 95 95

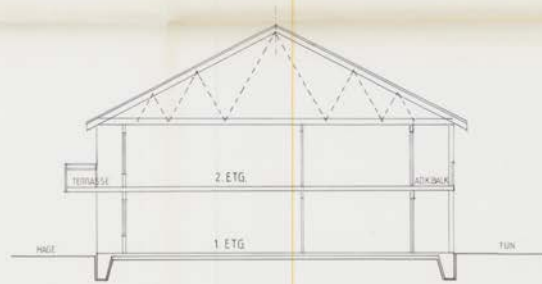


Stavanger Kommune
Bygghuset
13.03.92

DATE	ENDING	DATE
28.02.92		28.02.92
STAVANGER BOLIGBYGGELAG		226
BORETTLAGET SOLÅSEN		2-103
TUN 2 PLAN 3. ETG.		MALESTOKK
ARKIPARTNER A.S.		1:100
ARKITEKT - PLANLEGGINGSFIRMA		SAKSBEHANDLER
JENS ZETLITZGT. 38, STAVANGER		TLF: 04-52 95 95



SNITT 3 ETG + GARASJE (TUN 1)



SNITT 2 ETG

Stavanger Kommune
Kommunaleiendoms
forvaltning
13.03.92

DATO	ENDRING	SIGN	DATO
BYGGESKISSE			OPPDRAG NR
STAVANGER BOLIGBYGGELAG			226
BORETTSLAGET SOLÅSEN			TEGN. NR
TYPISKE SNITT			131
ARKIPARTNER A.S.			MALESTOKK
ARKITEKT - PLANLEGGINGSFIRMA			1:100
JENS ZETTLITZGT. 38, STAVANGER			SAKSBEHANDLER
			TLF: 04-52 95 95

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.) 287 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	16 min 1.2 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	4 min 0.3 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	7 min 2.9 km
Jåttå videregående skole	18 min
Tryggheim Forus vgs	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

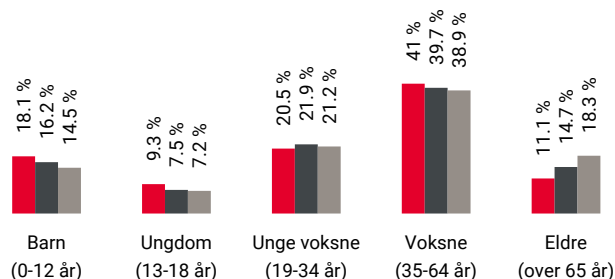
Bra 75/100



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) 59 barn	1 min 0.1 km
Heddeveien Fus barnehage (0-5 år) 74 barn	3 min 0.3 km
Mariamarka barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Mega Gausel Post i butikk	10 min 0.9 km
Rema 1000 Storaberget PostNord	11 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



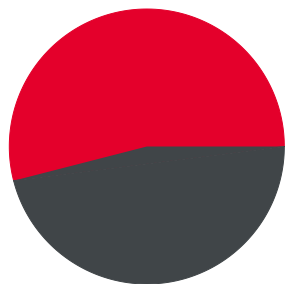
Turmulighetene

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

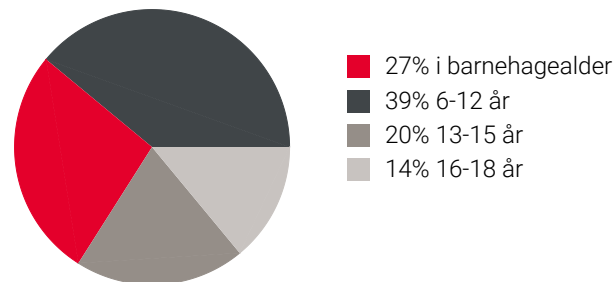


■ 54% rekkehus
■ 46% blokk

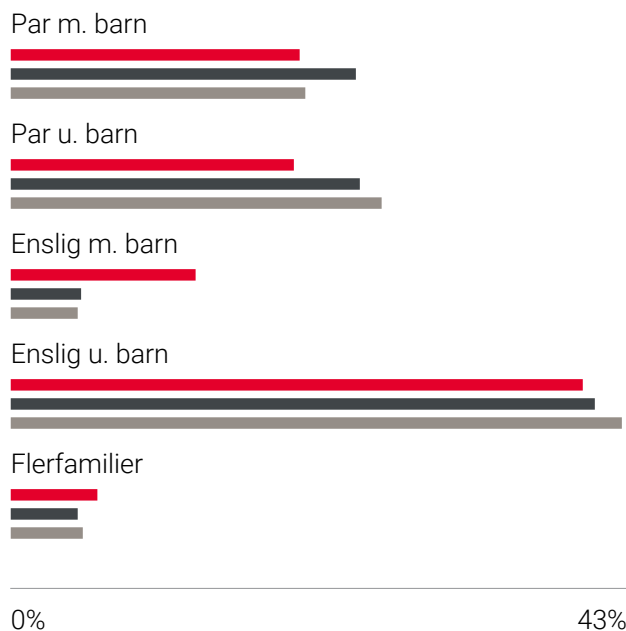
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



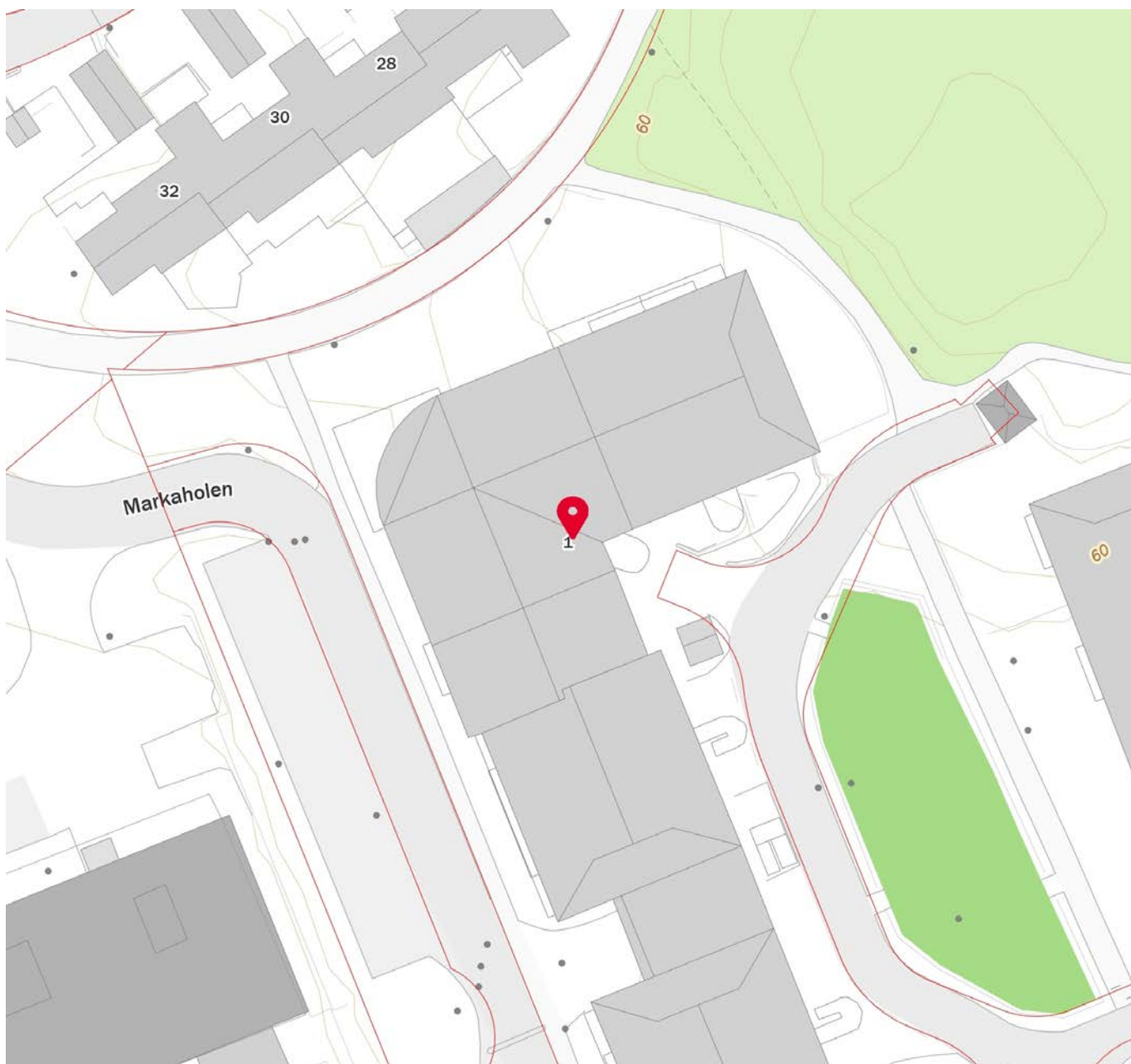
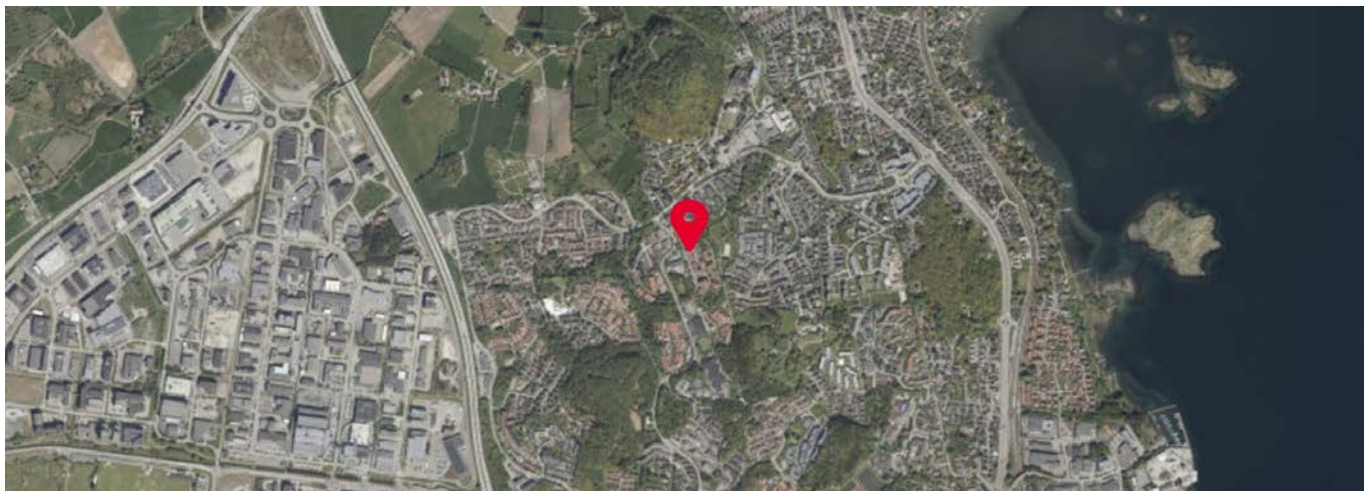
Familiesammensetning



■ Ofolsbakken/Kisteberget
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Markaholen 1
4032 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre