

# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Stemvegen 22 C  
4050 SOLA  
Gnr./Bnr.: 33/609  
Sola kommune

Rapportdato: 28.05.2026  
Befaringsdato: 27.05.2026  
Referansenummer: 15082111

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 69 m<sup>2</sup> (BRA-i: 50 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 69 m<sup>2</sup> (BRA-i: 50 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:

-  Donovan Heathwood
-  47652483

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Befaringsdato                   | 27.05.2026        |
| Referansenummer                 | 15082111          |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 203-26-0056       |
| Hjemmelshaver/selger            | Daniel Torkelsen  |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Donovan Heathwood |
| Tilstede på befaringen          | Daniel Torkelsen  |
| Utvendige snødekte flater       | Nei.              |
| Utetemperatur                   | 12 °C             |
| Rapportdato                     | 28.05.2026        |

## Eiendomsopplysninger

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Type objekt         | Andelsleilighet             |
| Gate/vei adresse    | Stemvegen 22 C              |
| Postnummer/sted     | 4050 SOLA                   |
| Kommune             | 1124 - Sola                 |
| Gnr./Bnr.:          | 33/609                      |
| Andelsnr.           | 24                          |
| Borettslag / Sameie | VARDEN BORETTSLAG           |
| Tomt                | Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup> |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 1980   |         |           |

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, grus, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1980. Grunnmur av betong. Yttervegger av betong og trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme på bad.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element               | Status  | Kontrollpunkt  | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-----------------------|---|--|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad.         |  | Helhetsvurdering   | 9    | Kr 100 000 - 300 000      |
| Kjøkken               |  | Overflate vegg   | 10   |                           |
|                       |  | Vannrør  | 10   |                           |
| Tekniske anlegg       |  | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 10   |                           |
| Andre rom             |  | Overflate himling  | 11   |                           |
|                       |  | Overflate vegg   | 11   |                           |
|                       |  | Innerdører   | 11   |                           |
| Vinduer og ytterdører |  | Vinduer og omramming                                     | 12   |                           |
| Drenering             |  | Helhetsvurdering   | 12   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.  |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)                          |  |                                  |                                 |               |                                    |
|---|--|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Leilighet                                 | Internt bruksareal<br>(BRA - i)              | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
| 2.etg.                                    | 50   |                                  |                                 | 50            |                                    |
|   | Gang, bad, bod, stue,<br>kjøkken og soverom. |                                  |                                 |               |                                    |
| 1.etg.                                    |  | 19                               |                                 | 19            |                                    |
|   |  | Garasje.                         |                                 |               |                                    |
| SUM                                       | 50   | 19                               |                                 | 69            |                                    |
| <b>Total bruksareal: 69 m<sup>2</sup></b> |  |                                  |                                 |               |                                    |

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon  | Kommentar  |
|---|--|
| Egenerklæringsskjema  | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.05.2026.  |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)  | Fremlagt plantegning fra byggeår datert 04.07.78.  |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  | Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 18.09.1980.  |
| Situasjonsplan  | Ikke fremlagt på befaringdagen.  |
| Energiattest  | Ikke fremlagt på befaringdagen.  |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter   | Fremlagt tilsynsrapport for elektriske anlegget, datert 08.07.2025.  |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere  | Fremlagt arbeidsbeskrivelse/arbeid utført vedrørende elektriske anlegget.  |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)   | Ikke relevant  |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)   | Ikke relevant.   |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom - Bad.

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning (2024). Speilskap med sidelys (2021). Dusjkabinett med dusjarmatur (2025). Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Himlingsflater har betydelig slitasje og enkelte skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er registrert riss/sprekk i flis bak dusjkabinett. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.

Det er registrert riss/sprekk i flis under dusjkabinett. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

På bakgrunn av alder og observerte symptomer (utskjæring av gulv og veggfliser ved dusjkabinett f.eks) vurderes det vanntette sjiktet til å være utett, noe som erfaringsmessig peker på behov for full utskifting/renovering av våtrom. Konsekvensen av utett tettesjikt er høy risiko for skjulte fuktskader. Ved utskifting må det gjøres fortløpende vurderinger om det har oppstått følgeskader, som da også må hensyntas. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør har en alder og tilstand som tyder på at levetiden er passert. Det er registrert tegn til funksjonssvikt (utskjæring av sluk for å tilpasse nytt avløpsrør), og konsekvens vurderes å være behov for utskifting og risiko for skjulte følgeskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 50.9 prosent, ved 19.5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Arbeidene på våtrommet bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Utført kontroll i tillegg til konstruksjon - Fuktmåling bad.



Fagmessig utførelse - Ufagmessig arbeid i gulv/veggfliser på bad.






Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad.



Avløp (inkl. sluk) - Sprekk i veggflise.




## Kjøkken

Innredning fra 2014. Benkeplate med laminert overflate (2026 og 2014). Frittstående komfyr (2021), oppvaskmaskin (ukjent) og kjøleskap med fryser (2024). Ventilator i overskap (2021). Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Takplater i himling. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

|  |  |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning   |
|  TG 1 | Innredning<br>Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.   |
|  TG 2 | Overflate vegg<br>Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.   |
|  | Vannrør<br>Deler av vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |



## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Vannrør av kobber.  
Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.  
Varmtvannsbereder (116L fra 2007) plassert under kjøkkenbenk.

|  |   |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder   |
|  TG 2 | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)<br>Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
|  TGIU | Innvendig stakeluke<br>Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakelukepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakelukepunkter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.         |
|  | Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)<br>Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsen i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten. Selger opplyses om at Ventilasjonskanalene bøe renses i 2023. Borettslaget har dokumentasjon.   |



## Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Takplater i himling. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |   |
|  | Overflate gulv - Ventilasjon   |   |
|  TG 2 | Overflate himling  | Himlingsflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov. |
|  | Overflate vegg   | Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.     |
|  | Innerdører   | Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.   |

## Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlekkede vegger. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Takplater i himling.

|  |  |  |
|--|--|--|
|  TG 1   | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                 |  |
|  | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Kontroll i lukkede konstruksjoner |  |
|  TG 1 | Kontroll i lukkede konstruksjoner  | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 55.6 prosent, ved 18.2 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. |





Kontroll i lukkede konstruksjoner -  
Fuktmåling konstruksjonen rom  
under terreng.

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |   |
|  | 2.etg.   |   |
|  TG 1 | 2.etg.   | På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Yttervegger inkl. fasader

---

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

## Vinduer og ytterdører

---

Boligen har entrédør med glassfelte. Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2005).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming



TG 2

Vinduer og omramming

Enkelte vinduer har skader/slitasje i åpnings- og lukkefunksjon (håndtak f.eks). Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

## Grunnmur, fundament

---

Boligen har grunnmur i betong.



TGIU

Grunnmur og fundament

Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser i alle sider.

## Drenering

---

Dreneringen er fra byggeår. Skrånende tomt i flere nivåer.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Grunnmurens utvendige fuktspærre er ikke avsluttet med beslag/topplister på en tilstrekkelig måte. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktspærren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Oppsummert

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, og rapporten viser til avvik. Rapporten er datert 08.07.2025, har referansenummer 241607. Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

2025 og ukjent årstall.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Ja. Se selgers egenerklæring punkt 9. Avviker er inspisert og kontrollert av kvalifisert elfagkyndig person.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Ja.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Ja.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er brann sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av brann sakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Nei.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nrområdet?

Nei.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....  
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 47652483

# Egenerklæring

Stemvegen 22 C, 4050 SOLA

30 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

| Adresse        | Postadresse    | Enhetsnummer |
|----------------|----------------|--------------|
| Stemvegen 22 C | Stemvegen 22 C |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i leiligheten hele tiden siden Mai 2021, til Mai 2026.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP562461

## Informasjon om selger

---

Selger

Torkelsen, Daniel

## Forbehold

---

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

En tidligere eier har lagt opp avløpsrør og vanntilkobling til vaskemaskin inn i bod. Der er tydelige tegn på vegg og i gulv ved dusjområdet hvor de antakeligvis trakk rør til vanntilførsel, og i sluk under dusj kan du se det ekstra avløpsrøret som kommer inn fra siden. Styret i borettslaget ga eier på det tidspunktet påbud om å blende av opplegget og ikke bruke dette.

Jeg mistenker at en eventuell membran som er i gulv ikke lenger er tett etter at de rev opp gulvet for å legge vann- og avløpsrør der. Usikkert om det i det heletatt er membran i gulv.

Vaskemaskinopplegg i bod har ikke vært i bruk i mitt eie.

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt speilskap

#### 2.1.2 Årstall

2021

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg fjernet tidligere speil og monterte opp speilskap.

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Ny vask med skuffer under

#### 2.2.2 Årstall

2024

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

På badet byttet jeg: Servant, servantskap, blandebatteri og avløpsrør fra servant inn til avløpsrør punkt i vegg

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt dusjkabinett + avløp til vaskemaskin

#### 2.3.2 Årstall

2025

#### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert opp nytt dusjkabinett, og byttet ut avløpsrør (montert på vegg innvendig i bad) til vaskemaskin med nytt for å passe rundt ny dusj

## Tak, yttervegg og fasade

---



**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Smått med fuktskade på vinduskarmer. Gammel skade fra før jeg flyttet inn.

Det har vært tegn til fuktskade i stuevegg hjørne som grenser mot soverom og yttervegg. Fuktmåling etter regnfull dag viste 16% fuktighet, altså tørt. Antatt gammel /tidligere skade.

Det har vært tegn til fuktskade i vegg, yttervegg, i vindfang under tavle. Fuktmåling etter regnfull dag viste også her 16% fuktighet, altså tørt. Antatt gammel /tidligere skade.

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Maling av yttervegger

**4.1.2 Årstall**

2023

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Maling av ytterveggene i blokkene i regi av borettslaget 2023/2024 Styret har dokumentasjon og navn på firma ved etterspørsel

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**4.2.1 Navn på arbeid**

Installasjon av Lyse/Altibox fiber

**4.2.2 Årstall**

2026

**4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av fiber langs ytterveggene og boring igjennom yttervegg for trekking av fiber. Borettslag har detaljer/dokumentasjonen for jobben.

**4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Lyse

**4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**

Tidligere arbeid

**8.1.2 Årstall**

2015

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vet ikke hvilket år dette ble gjort eller omfang av arbeidet. Det stikker opp svart drenerings-plastikk opp langs bakken på yttervegg.

## Elektrisitet

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

På kurs F5 har ett rør i røranlegg hoppet ut av koblinger mellom kjøkken og soverom, og det ikke går å trekke nye ledninger igjennom.

På kurs F2 har det blitt utført ufagmessige arbeider av en tidligere eier av leiligheten, sannsynligvis fra da badet ble pusset opp (usikker dato). ledning til F2 går ut av trekkerør i vegg bak fiber-tilkobling, og ledere ligger løst i vegg frem til stikkontakt på bad (til vaskemaskin). Det er ikke mulig å trekke nye kabler her uten å lage hull i/demontere veggplate. Kursen er trygg å bruke, og er beskyttet med siste teknologi (lysbuevern) innen automatsikringer.

På kurs F2 gikk det tidligere en uforskriftsmessig kabel mellom stikkontakt til vaskemaskin og en stikkontakt på vegg mot dusj i bod bak badet. Denne stikkontakten i boden har blitt fjernet og kabelen har blitt ufarliggjort, koblet fra og klippet bort. Der ligger igjen rester av kabelen i vegg /tak, men denne er ikke farlig.

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Totalrenovering elektrisk anlegg

**10.1.2 Årstall**

2025

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det meste av ledningsnett i rør ble trukket om til nytt, og stikkontakter + lysbrytere ble fornyet. Montert Plejd smarthus system dimmere til noen lyspunkter, Plejd downlights montert på bad og i soverom, og sikringer oppgradert fra skrusikringer til jordfeilautomater, og lysbuevern. Ble også montert komfyrvakt

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Eier som godkjent elektriker i egen bolig

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**



Nytt sikringsskap, hovedsikring og overspenningsvern

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gammel tavle/sikringsskap ble byttet til ett nytt i forbindelse med ombygging av vegg. I tillegg ble hovedsikring byttet til en ny, og det ble montert overspenningsvern til boligen.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rønning

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Ombygging inngangsparti elektro

10.3.2 **Årstall**

2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med ombygging av inngangsparti / flytting av vegg, ble lysbrytere og stikkontakter flyttet, og noen nye stikkontakter montert.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eier som godkjent elektriker i egen bolig

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Installasjon av elbillader i garasje

10.4.2 **Årstall**

2024

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rønning elektro monterte Easee elbillader i garasjen.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rønning elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Gammel hovedstoppekran lukket seg ikke skikkelig. Rørleggerfirma har vært inne og fikset, og der er nå en ny stoppekran.

Tidligere avløpsrør/overvanns-ventil på kjøkkenvask var montert feil (fra før min tid), jeg har byttet dette.

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Gammelt - ikke godkjent - arbeid

**13.1.2 Årstall**

2015

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Avløpsrør fra bod til dusj-sluk. Ukjent årstall og hvem som i det heletatt utførte arbeidene. Arbeid lenge før min tid, ikke forskriftsmessig arbeid.

**13.2.1 Navn på arbeid**

Installasjon av Waterguard

**13.2.2 Årstall**

2026

**13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I regi av borettslag har rørlegger vært inne og montert Waterguard med lekkasjesensor rundt oppvaskmaskin og VVB på kjøkken. De byttet samtidig defekt hovedstoppekran med en ny. Styret i borettslaget har dokumentasjonen på jobben

**13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger sunde

**13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**13.3.1 Navn på arbeid**

Nytt avløp og blandebatteri på bad

**13.3.2 Årstall**

2024

**13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg byttet servant, servantskap, blandebatteri og avløpsrør fra servant og inn til felles avløpsrør i vegg.

**13.4.1 Navn på arbeid**

Nytt avløp under vask kjøkken

**13.4.2 Årstall**

2024

**13.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg byttet avløpsrør under kjøkkenvask frem til fellesavløpsrør som kommer opp i gulvet. Herunder gjorde jeg også tilkobling av avløpsrør fra oppvaskmaskin til vasken sitt avløpsrør.



## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Rens av ventilasjonskanaler

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ventilasjonskanalene ble rensset av et firma en gang mellom 2022 og 2024. husker ikke eksakt årstall. Borettslaget har dokumentasjonen på jobben.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikkert på navn til firma

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skruketroll dukker opp i soverommet av og til, finner ikke ut hvor de kommer fra.

Der er sølvkre i leiligheten (har ikke sett noe skjeggkre)



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Når vi byttet gulv i stue/kjøkken i slutten av Mai 2026, så fant vi tegn til mugg 2 steder:

1; På originalt gulvbelegg under tidligere laminat, var der tegn til gammel muggskade på noe papp/papir på gulvbelegget i dør mellom kjøkken /stue. 2; I hjørnet av stuen mot soverom/yttervegg var det tegn til tidligere fuktskade med noe gammelt mugg.

Har bilder av disse tidligere skadene, som i etterkant har blitt fjernet etter beste evne før ny gulvlegging og maling av leilighet.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Har tidligere hørt om noe smått med råteskader på noen terrasser og små deler av yttervegger på noen av tomannsboligene, men ikke hørt om noe pågående skader. Bare hørt om tidligere mindre greier som blir funnet under vedlikehold mm.

## Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Der mangler ferdigattest, men foreligger midlertidig brukstillatelse. Ble oppgitt at leiligheten lovlig kan brukes og omsettes uten ferdigattest, da dette ikke vil bli ustedet på grunn av byggets alder.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Bor innenfor gul sone til flyplassen, men hører ikke nevneverdig mye av flyplass-lyder når en er inne i leiligheten. Av og til tar de av motsatt vei (pga ikke vanlig vindretning) og en hører noe mer, men egentlig ikke veldig forstyrrende. Man blir fort vandt til lydene en hører.

Der pågår noe byggearbeider til boligblokker ca 500m unna hvor de for tiden av og til sprenger i bakken. Kjenner at leiligheten rister minimalt noen få ganger i uken. Ikke problematisk på noen måte.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Styret har snakket om å bytte / fornye asfalt på eiendommen pga mye sprekker og ujevnheter. Vi har ikke fått oppgitt noen konkret sum dette vil koste, men det vil være en dyr jobb.

Styret har vært svært gode på styring av økonomi, inntekter og utgifter, og har god kontroll på fellesgjelden. Jeg tror det eventuelt blir en liten /minimal økning av fellesutgifter.

Eksempelvis har borettslaget byttet tak på 5stk tomannsboliger, rensset kanaler i ventilasjonsanlegg i blokkene, og malt utvendig på alle 3 blokkene de siste 3-4 årene, og kun gått opp 393kr i mnd for fellesutgifter. (fra 3152 til 3545kr/mnd) Økningen var primært kun for å følge generelle prisstigninger slik at vi ikke eventuelt senere skulle havne bakpå.

### 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

### 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Vi har byttet ut gulv på vindfang, stue og kjøkken.

Ble gjort etter beste evne. Vi rev gammel laminat, og gammelt gulvbelegg under. Så brukte vi betongsliper for å få betong gulv jevnere, brukte avrettingsmasse for å jevne ut deler av gulv, så er nytt gulv bygget opp med først 0.2mm byggplast (dampsperre) -> 6mm XPS plater (isolasjon mot kald betong) -> nytt gulv av laminat (kjøkken + stue) og høytrykkslaminat (gang/vindfang) fra BerryAlloc.

Vi har også bygget om vegg til vindfang for å lage gangen større enn det den var før.

### 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 22326360**

# Egenerklærings skjema

Name

**Daniel Torkelsen**

Date

**2026-05-30**

Identification



**Daniel Torkelsen**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Daniel Torkelsen

30/05-2026  
13:14:20

BankID OIDC  
High



Adresse

**Stemvegen 22C, 4050 SOLA**

Dato for energimerking  
**03.06.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-307064**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

Bygningsnummer  
**171943469**

Gårdsnummer  
**33**

Bruksnummer  
**609**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0201**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1980**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**50,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**50,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**1**

Bygningsmateriale  
**Betong**

Oppvarming  
**Elektrisitet**

Ventilasjon  
**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**253,76 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**223,38 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**11 169 kWh**



## Stemvegen 22C, 4050 SOLA



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Stemvegen 22C, 4050 SOLA



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Tiltak på elektriske anlegg

## Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 02.06.26 Side 1 av 2

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Varden Borettslag                   | <b>Vår ref.:</b> | 337/24           |
| Stemvegen 22 C                      | <b>Type:</b>     | Borettslag       |
| 4050 SOLA                           | <b>Eiere:</b>    | Daniel Torkelsen |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 946 649 996 | <b>Andelsnr:</b> | 24               |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 3 845

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 3 545

Måler: Lading el-bil: 337/24 elbil ( 2337 - 7) 300

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

Ajournf. Andel f.gj. (lån) 110 861 Gjeld siste årsoppg.: 112 350

Klient ajournf. lån: 8 284 644 Klient gj. s. årsoppg.: 8 396 671

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32607769418, Rogaland Sparebank

Annuitetsslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.06.2026: 4.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 02.06.2026: 8 284 644

Andel av saldo: 110 862

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 30.06.2039 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Frode Olsen

Adresse: Stemveien 24B

Postnr/-sted: 4050 SOLA

Telefon: Mob.: 90130215

E-post: olsfro@hotmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2026

**Utestående saldo:** 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

## 6: Ligning - 2025

Annen formue: 43 979 Gjeld: 112 350 Andre inntekter: 1 547

Utgifter: 6 347

## 7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd: 65 700

Andelsnr: 24 Partialobligasjonsnr:

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1979

Gårds/bruksnr: 33/609

Bygningstype: Terrasseblokk

## 9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP562461

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 2 Første innflytting: 28.06.1980

Heis: Nei Oppvarmingstype: Uspesifisert

Parkeringstype: Ingen () BRA 43

Systemlås: Nei Antall rom: 2

Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 2

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 02.06.26 Side 2 av 2

|                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| Varden Borettslag | <b>Vår ref.:</b> | 337/24           |
| Stemvegen 22 C    | <b>Type:</b>     | Borettslag       |
| 4050 SOLA         | <b>Eiere:</b>    | Daniel Torkelsen |

**Organisasjonsnr:** 946 649 996

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Brøk 43

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Medlem i Storby

2 - Medlem i Bate

Fasiliteter:

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

# Vedtekter

for Varden borettslag org nr . 946649996

tilknyttet Bate  
Boligbyggelag  
endret den 8.12.2004  
sist endret på generalforsamlingen 16.03.2026

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets ligger i Sola kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(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 andelseiers 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. Boret 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.

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre i boligen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere borettslagets egenandel. Det samme gjelder dersom borettslagets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det andelseier har ansvaret for å vedlikeholde.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

### **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 med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

(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

---

### FOR

---

# Varden Borettslag, Sola

---

SIST ENDRET januar 2018

## 1. Formål og omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

## 4. Fellesarealer

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

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

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

## 5. Fellesutstyr

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

## 6. Kjøring og parkering

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

## 7. Dyrehold

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

## 8. HMS

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

## 9. Brannvern

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

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

## 10. Framleie

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

## 11. Dugnad

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

## 12. Brudd på ordensreglene

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

# Varden Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Varden Borettslag.

INNKALLING TIL

GENERALFORSAMLING 2025 KL 19.00

OG

BEBOERMØTE KL 18.00 SAMME STED

### **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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](https://bate.no).

## **Mandag 16.03.2026, kl. 19:00**

Ljosheim bedehus kl 19.00

### **Saksliste**

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Godtgjørelse til styret

4 Nytt punkt (8) i Vedtektene under pkt. 5-1

5 Orienteringssak

6 Valg

6.1 Valg av styremedlem for to år

6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

6.3 Valg av valgkomité

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Varden Borettslag

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

## 3. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

I tråd med vedtak fra tidligere generalforsamling med ønske om en årlig prosentvis regulering av honorar, foreslår styret å øke med kr. 2890,- (3%)

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 99290,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 4. Nytt punkt (8) i Vedtektene under pkt. 5-1

Saken gjelder egenandel ved skader. Etter anbefaling fra Bate (juridisk avd) foreslår vi å klargjøre prinsippet om egenandel i forsikringsaker. Se vedlegg

**Forslag til vedtak:** Det tas inn i vedtektene nytt underpunkt (8) under 5-1

Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre i boligen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere borettslagets egenandel. Det samme gjelder dersom borettslagets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det andelseiers har ansvaret for å vedlikeholde.

## 5. Orienteringssak

Informasjon/Årsmelding fra styret

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteens innstilling til styremedlem; Cecilie Miller

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for 2 år velges Cecilie Miller

### 6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteens innstilling til varamedlemmer; Ellen Asbjørnsen og Grete Johnsen

**Forslag til vedtak:** Som varamedlemmer for 1 år velges Ellen Asbjørnsen og Grete Johnsen

### 6.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling til valgkomite; Walter Helmod Kollstrøm og Arild Steindal

**Forslag til vedtak:** Som valgkomite velges Walter Helmod Kollstrøm og Arild Steindal

#### **6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling**

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Valgkomiteens innstilling; Styreleder representerer Varden borettslag på Bates generalforsamling og et av styremedlemmene er vara

**Forslag til vedtak:** Som delegat til Bates generalforsamling velges Styreleder Geir Frode Olsen og et av styremedlemmene som vara.

## 337 Varden Borettslag

|   | Note     | Regnskap 2025    | Regnskap 2024     | Budsjett 2026    |
|---|----------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                            |          |                  |                   |                  |
| Innbetalt felleskostnader                   |          | 3 027 732        | 3 027 732         | 3 179 259        |
| Tillegg felleskostnader                     |          | 10 200           | 9 730             | 10 000           |
| Lading el-bil                               |          | 22 593           | 10 944            | 18 000           |
| <b>Sum inntekter</b>                        |          | <b>3 060 525</b> | <b>3 048 406</b>  | <b>3 207 259</b> |
| <b>Kostnader</b>                            |          |                  |                   |                  |
| Styrehonorar, lønn etc.                     | 1        | 109 992          | 107 368           | 113 712          |
| Avskrivninger                               | 6        | 75 573           | 75 573            | 75 573           |
| Forretningsførerhonorar                     |          | 134 293          | 127 656           | 140 500          |
| Tilleggstjenester forretningsfører          |          | 1 550            | 8 000             | 0                |
| Revisjonshonorar                            | 2        | 17 900           | 11 038            | 12 000           |
| Drift og vedlikehold                        | 3        | 638 221          | 649 513           | 432 000          |
| TV og/eller internett                       |          | 349 048          | 338 045           | 395 000          |
| Renovering                                  | 4        | 0                | 2 115 625         | 0                |
| Forsikringer                                |          | 351 275          | 309 845           | 439 000          |
| Kommunale avgifter                          |          | 612 453          | 525 404           | 705 000          |
| Energi/strøm                                |          | 84 533           | 56 021            | 75 000           |
| Kontingent Boligbyggelag                    |          | 19 250           | 16 500            | 19 250           |
| Administrasjonskostnader                    |          | 9 851            | 11 562            | 11 200           |
| <b>Sum kostnader</b>                        |          | <b>2 403 938</b> | <b>4 352 149</b>  | <b>2 418 235</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                       |          | <b>656 586</b>   | <b>-1 303 743</b> | <b>789 024</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>                   |          |                  |                   |                  |
| Renteinntekter                              |          | 115 588          | 125 319           | 100 000          |
| Rentekostnader                              |          | 474 332          | 453 493           | 459 300          |
| Frivillig avsetn. til fremtidig vedlikehold |          | 0                | 0                 | 1 150 000        |
| <b>Netto finanskostnader</b>                |          | <b>358 744</b>   | <b>328 174</b>    | <b>1 509 300</b> |
| <b>Resultat</b>                             | <b>5</b> | <b>297 843</b>   | <b>-1 631 917</b> | <b>-720 276</b>  |

## 337 Varden Borettslag

|                            | Note | Regnskap<br>2025  | Regnskap<br>2024  |
|----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>           |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>       |      |                   |                   |
| Tomter                     | 6    | 1 363 064         | 1 363 064         |
| Bygninger                  | 6    | 13 782 972        | 13 782 972        |
| Andre driftsmidler         | 6    | 100 765           | 176 338           |
| Finansielle anleggsmidler  |      |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>   |      | <b>15 246 801</b> | <b>15 322 374</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>        |      |                   |                   |
| Fordringer                 |      |                   |                   |
| Restanser felleskostnader  |      | 41 776            | 32 682            |
| Forskuddsbetalte kostnader |      | 546 361           | 434 938           |
| Bankinnskudd og kontanter  |      |                   |                   |
| Innestående på driftskonto |      | 3 102 867         | 3 146 837         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>    |      | <b>3 691 004</b>  | <b>3 614 456</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>       |      | <b>18 937 805</b> | <b>18 936 830</b> |

## 337 Varden Borettslag

|                                 | Note     | Regnskap<br>2025  | Regnskap<br>2024  |
|---------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                   |                   |
| <b><u>Egenkapital</u></b>       |          |                   |                   |
| Innskutt andelskapital          |          | 5 500             | 5 500             |
| Opptjent egenkapital            |          | 3 927 545         | 3 629 702         |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>7</b> | <b>3 933 045</b>  | <b>3 635 202</b>  |
| <b><u>Gjeld</u></b>             |          |                   |                   |
| Avsetninger og forpliktelser    |          |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                |          |                   |                   |
| Pant- og gjeldsbrev lån         | 8        | 8 396 672         | 8 806 042         |
| Borettsinnskudd                 |          | 6 100 900         | 6 100 900         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>14 497 572</b> | <b>14 906 942</b> |
| <b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>  |          |                   |                   |
| Forskuddsbetalt felleskostnader |          | 0                 | 2                 |
| Leverandørgjeld                 |          | 461 218           | 358 916           |
| Påløpne renter                  |          | 2 254             | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld          |          | 43 716            | 35 768            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>507 188</b>    | <b>394 686</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>15 004 760</b> | <b>15 301 628</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>18 937 805</b> | <b>18 936 830</b> |

Stavanger 31.12.25  
Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Geir Frode Olsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Aslaug Husa  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jane Karin Sandanger  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

|                              | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar                 | 96 400           | 94 100           |
| Arbeidsgiveravgift           | 13 592           | 13 268           |
| <b>Sum personalkostnader</b> | <b>109 992</b>   | <b>107 368</b>   |

Boligselskapet har ingen ansatte og derfor ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

|  | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|--|------------------|------------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 434 957          | 414 315          |
| 6630 Vedlikehold uteområde               | 194 378          | 219 456          |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet     | 8 885            | 15 742           |
| <b>Sum</b>                               | <b>638 221</b>   | <b>649 513</b>   |

### Note 4 - Renovering/V edlikehold

|                   | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Renovering av tak | 0                | 2 115 625        |

### Note 5 - Disponible midler

|                                  | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>DISPONIBLE MIDLER</u></b>  |                  |                  |
| Resultat                         | 297 843          | -1 631 917       |
| Opptak av lån                    | 0                | 9 000 000        |
| Avdrag på lån                    | -409 370         | -6 812 105       |
| Tilbakeføring av avskrivning     | 75 573           | 75 573           |
| <b>Endring disponible midler</b> | <b>-35 954</b>   | <b>631 551</b>   |
| <br>                             |                  |                  |
| <b>Omløpsmidler</b>              | <b>3 691 004</b> | <b>3 614 456</b> |
| <br>                             |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>          | <b>507 188</b>   | <b>394 686</b>   |
| <br>                             |                  |                  |
| <b>Disponible midler</b>         | <b>3 183 816</b> | <b>3 219 770</b> |

### Note 6 - Varige driftsmidler

|                                      | EI-bil ladeanlegg | Bygning og tomt |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 377 866           | 15 146 036      |
| Årets tilgang :                      | 0                 | 0               |
| Årets avgang :                       | 0                 | 0               |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 377 866           | 15 146 036      |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 277 101           | 0               |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                 | 0               |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 100 765           | 15 146 036      |
| Årets avskrivninger :                | 75 573            | 0               |
| Anskaffelsesår :                     | 2022              | 1979            |
| Antatt levetid i år :                | 5                 |                 |

### Note 7 - Egenkapital

|                        | Regnskap<br>31.12.25 | Årets resultat | Regnskap<br>31.12.24 |
|------------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Andelskapital          | 5 500                | 0              | 5 500                |
| Egenkapital            | 3 927 545            | 297 843        | 3 629 702            |
| <b>Sum Egenkapital</b> | <b>3 933 045</b>     | <b>297 843</b> | <b>3 635 202</b>     |

### Note 8 - Langsiktig gjeld

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>Rogaland Sparebank</b> |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>32607769418</b>        |
| Lånetype:               | Annuitet                  |
| Opptaksår:              | 2024                      |
| Rentesats:              | 4.90 %                    |
| Beregnet innfridd:      | 30.06.2039                |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 9 000 000                 |
| Lånesaldo 01.01:        | 8 806 042                 |
| Avdrag i perioden:      | 409 370                   |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>8 396 672</b>          |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 5 907 074                 |

Pantstillelse. Av anleggets bokførte gjeld er kr 14 497 572 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 15 246 801. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

## Resultat og balanse med noter for Varden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Varden Borettslag**

|             |                              |            |
|-------------|------------------------------|------------|
| Styreleder  | Geir Frode Olsen (sign.)     | 17.02.2026 |
| Styremedlem | Aslaug Husa (sign.)          | 16.02.2026 |
| Styremedlem | Jane Karin Sandanger (sign.) | 17.02.2026 |

Til generalforsamlingen i Varden Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Varden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 ansvarlig 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 ansvarlig 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.

Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-02-19 18:12:45 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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.

## **Sak 5** Nytt punkt (8) i Vedtektene under pkt 5-1

### **Saken gjelder:**

Styret har vært i kontakt med juridisk avdeling i Bate for å få klarhet i hvilke regler som gjelder for betaling av egenandel ved forsikringsskader. Styret har i noen tilfeller når klar uaktsomhet har ført til skade, krevd at andelseier betaler egenandel. Vårt ønske med henvendelsen var å få klarhet generelt når det oppstår skade som knytter seg til noe andelseier har ansvar for.

Juristen i Bate svarer at «Borettslaget kan kreve egenandelen dekket av andelseier dersom årsaken knytter seg til noe som andelseier har ansvar for, og når andelseiers manglende vedlikehold og/eller uaktsomhet har påført skade. Dette kan borettslaget kreve ut fra alminnelige erstatningsrettslige regler, men vi anbefaler samtidig å få dette prinsippet inn i vedtektene. Da blir det synlig for alle beboerne deres. Dere kan for eksempel ta inn i vedtektene følgende nytt underpunkt (8) under 5-1:

*Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre i boligen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere borettslagets egenandel. Det samme gjelder dersom borettslagets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det andelseiers har ansvaret for å vedlikeholde.*

Det er likevel borettslaget som er ansvarlig overfor forsikringsselskapet, da borettslaget er forsikringstaker. Borettslaget vil derfor måtte dekke egenandelen i første omgang, og kan deretter sende et krav til den ansvarlige andelseieren».

### **Forslag til vedtak;**

Det tas inn i Vedtektene nytt underpunkt (8) under 5-1:

*Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre i boligen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere borettslagets egenandel. Det samme gjelder dersom borettslagets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det andelseiers har ansvaret for å vedlikeholde.*

## Varden borettslag

### Årsmelding fra styret for 2025

Styreleder; Geir Frode Olsen, Styremedlemmer; Aslaug Husa og Jane Karin Sandanger  
Varamedlemmer: Cecilie Miller og Ellen Asbjørnsen

#### Styrets arbeid i perioden

I løpet av perioden har styret hatt jevnlig dialog og har gjennomført 5 fysiske styremøter. I tillegg til håndtering av løpende drifts-relaterte saker, kan nevnes;

#### Økonomi

Det ble ikke gjennomført økning i felleskostnaden fra jan. 2025, med det resultat at regnskapet går i minus. Vi har heldigvis oppsparte midler fra tidligere år som dekker inn dette, men hvis vi ikke passer på, tømmer vi bufferen som vi hele tiden bør ha til uforutsette hendelser og fremtidig vedlikehold. Styret besluttet derfor å øke felleskostnadene med 5% fra jan. 2026.

Det må også i år nevnes at borettslaget sparer utgifter på at vi har en styreleder som har kompetanse og tar seg tid til å innhente tilbud og følge opp prosjekter, som vi ellers måtte betalt Bate for å gjøre.

#### Renovasjon

I tillegg til rest-/mat-/papiravfall, har vi nå dunker til Hageavfall og Glass/metall. Reglene for sortering har den enkelte ansvar for å sette seg inn i.

#### Tilsyn fra Lnett

Som borettslag fikk vi varsel om offentlig tilsyn fra Lnett. Da kontrollerer de at vi har HMS-systemer, Avviksystemer og system for Internkontroll. Mye av det hadde vi på plass, men fikk noen avvik som måtte rettes opp. Vi har dermed utarbeidet nye dokumenter som vil bli presentert på neste beboermøte og delt ut til alle andeler etter årsmøtet i et hefte med aktuelle dokumenter. Noen andeler har også hatt Lnett på tilsyn.

#### Forebyggende tiltak

Etter lekkasje i en leilighet i blokk 26, ble det avdekket at det kom fra inngangsparti i leiligheten over. Tidligere har vi hatt samme problem fra annet inngangsparti. Styret besluttet derfor å gjøre samme utbedring i øvrige inngangspartier (4 stk) for å unngå fremtidige lekkasjer.

**TV/Internett** Kontrakten med Telia går ut 1. April og nytt tilbud (som inkluderer fiber) er innhentet fra Telia og Lyse/Altibox. Styret valgte å si opp kontrakten med Telia og skifte til Lyse/Altibox som hadde det beste tilbudet.

#### Maling Rekkehus/tomannsboliger

Maling av rekkehusene og tomannsboligene er planlagt og blir gjennomført i 2026

#### Waterguard

Vi prøver hele tiden å se på mulige sparetiltak der vi kan. Forsikringspremien var en av postene med kraftig økning og som tidligere informert var installering av Waterguard et tiltak som kunne gi oss rabatt. Da vi ikke fikk godkjenning fra alle andelene, måtte vi ta en ekstra runde og forhandle med forsikringsselskapet og kom derfor senere i gang enn planlagt. Oppstart 2025 og ferdigstilles 2026.

#### Omsatt boliger

Det er omsatt 2 andeler i 2025 (den ene med innflytting fra 2026) og 1 fremleie til familie

#### Dugnader

Også i år har vi gjennomført dugnad vår og høst. Det har vært bra oppmøte og vi har fått unna en del arbeid på uteområdene i fellesskap. Vi setter også stor pris på innsatsen til de av dere som gjør arbeid på fellesområdene utenom dugnadene. Vi får stadig skryt fra omgivelsene om at vi har det fint rundt oss og det liker vi. Det som må gjøres, som vi ikke får gjort på dugnaden, blir utført av Montasjelaget (tidligere 993-hjelpen), som også klipper plener og sørger for at fellesområdene blir strødd og måket om vinteren. Vi måtte også få hjelp til å kutte ned en stor hekk med mye dødt innimellom som vi nå håper å klare å håndtere selv.

#### HMS og Ordensregler

Styret henviser til Varden borettslag sin HMS-plan, ordensregler for borettslaget og vedtektene. Den enkelte andelseier har ansvar for å holde seg orientert og følge disse. Oppdaterte dokumenter blir gjort tilgjengelige når de er klar. Styret har også ansvar for brannsikkerheten i borettslaget. Andelseier har ansvar for at alt er i orden i sin andel. Gjennom skjema som blir sendt ut i november, sørger styret for at den enkelte andelseier har en gjennomgang av punktene og signerer for at dette er gjort og at alt er ok.

#### Parkering

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

**Forsikringsavtale** Varden Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562461.

Totalforsikring for boligselskap: Forsikringen er spesialtilpasset for boligselskaper og inneholder blant annet bygningsforsikring, ansvarsforsikringer og styreforsikringer. Forsikringen inkluderer også en avtale med Anticimex om bekjempelse av skadedyr. Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Vår e-post adr: [Vardenborettslag@gmail.com](mailto:Vardenborettslag@gmail.com)

## Valgkomiteens innstilling til valg av styre i Varden Borettslag 2026

Generalforsamlingen i Varden Borettslag skal i år velge:

- Et styremedlem for to år
- To varamedlemmer for ett år

Det skal også velges:

- En valgkomite
- Delegat til BATE sin generalforsamling

Valgkomiteen har hatt som utgangspunkt at:

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

Styret består av 3 valgte representanter som velges for 2 år og 2 valgte vararepresentanter som velges for 1 år.

To av styremedlemmene i det nåværende styret har sittet i veldig mange år, men er ikke på valg i år. Jane Karin Sandanger kom inn i styret for to år siden. Det var bra med tanke på fornying, men helt sikkert en utfordring på innarbeidede rutiner og arbeidsvaner i styret. Det skal være rom for å stille spørsmål og lytte til nye tanker og ideer, ta disse på alvor og la dem inngå i en seriøs diskusjon om hva som er til det beste for borettslaget.

Valgkomiteen er opptatt av at styret i Varden Borettslag skal være et styre med gode samarbeidsforhold der gode avgjørelser til det beste for hele Varden Borettslag blir tatt etter diskusjoner ført med respekt og lojalitet overfor hverandre.

I samtaler med det sittende styret kommer det klart fram at det har vært vanskelige samarbeidsforhold i den siste perioden. Hvorfor er det ulike meninger om.

Jane Karin Sandanger er den eneste som er på valg i år. Hun er fortsatt engasjert og opptatt av hvordan borettslaget bør styres framover og hun ønsker derfor å fortsette sitt engasjement i styret.

Valgkomiteen har likevel valgt å foreslå et skifte i sammensetningen av styret.

Dette gjør vi fordi vi ser at det er nødvendig med en forandring og med håp om at det kan føre til en bedre stemning og et bedre samarbeidsklima innad i styret. Vi vil samtidig understreke at dette setter et stort og viktig krav til leder av styret med tanke på hvordan nye medlemmer blir mottatt og behandlet i styret. Respekt og lojalitet gjelder for alle i styringsgruppen,

Valgkomiteen oppfordre alle beboerne i Varden borettslag til å tenke over om alt er som vi ønsker. Er det behov for forandringer? Får vi god nok informasjon om det arbeidet som styret gjør? Er der ting som du brenner for og ønsker å få på agendaen? Ønsker du eller andre å sitte i styret for å få en sterkere innflytelse, kan dere komme med benkeforslag på årsmøtet og prøve å gjøre forandringer på det valgkomiteen har kommet fram til.

Vedtektene for Varden borettslag sier følgende om valg av styre:  
8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Rekkehus, tomannsboliger og blokkbebyggelse bør ha minst en representant i styret.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

I tillegg sier likestillingsloven at:

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

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

## **Forslag til nytt styre 2026**

|            |                  |                  |              |
|------------|------------------|------------------|--------------|
| Styreleder | Geir Frode Olsen | Terrasseblokkene | Ikke på valg |
|------------|------------------|------------------|--------------|

|             |                       |                  |              |
|-------------|-----------------------|------------------|--------------|
| Styremedlem | Aslaug Husa           | Terrasseblokkene | Ikke på valg |
| Styremedlem | <u>Cecilie Miller</u> | Tomannsboligene  | 2 år         |
| Varamedlem  | Ellen Asbjørnsen      | Terrasseblokkene | 1 år         |
| Varamedlem  | Grete Johnsen         | Rekkehusene      | 1 år         |

### **Forslag til ny valgkomite**

|                                |                  |      |
|--------------------------------|------------------|------|
| <u>Walter Helmod Kollstrøm</u> | Terrasseblokkene | 1 år |
| Arild Steindal                 | Tomannsboligene  | 1 år |

### **Valg av delegat til BATE sin generalforsamling**

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

Sola, 10. februar

Arild Steindal  
Valgkomite

Walter Helmod Kollstrøm  
Valgkomite

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2026

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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

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

## **Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)





# Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

|                  |      |                |    |                |     |                |   |                   |   |
|------------------|------|----------------|----|----------------|-----|----------------|---|-------------------|---|
| <b>Kommunenr</b> | 1124 | <b>Gårdsnr</b> | 33 | <b>Bruksnr</b> | 609 | <b>Festenr</b> | 0 | <b>Seksjonsnr</b> | 0 |
| <b>Adresse</b>   |      |                |    |                |     |                |   |                   |   |

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner  
Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner bunn  
Bebyggelsesplaner over bakken  
Reguleringsplaner under bakken  
Bebyggelsesplaner  
Kommunedelplaner  
Midlertidige forbud

Reguleringsplaner over bakken  
Reguleringsplaner i vannsøylen  
Kommuneplaner under arbeid  
Reguleringsplaner under arbeid  
Kommunedelplaner under arbeid

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 202201  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan for Sola 2023-2040                  |
| <b>Plantype</b>       | 20 - Kommuneplanens arealdel                    |
| <b>Status</b>         | 3 - Endelig vedtatt arealplan                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 09/28/2023 00:00:00                             |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="#">KP bestemmelser KS 03.10.24.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     |   |
| <b>Areal</b>          | 865.52 kvm                                      |
| <b>Hensynsonenavn</b> | H730_20   |
| <b>Kpbandlegging</b>  | 730 - Båndlegging kulturminneloven              |
| <b>Areal</b>          | 9230.27 kvm                                     |
| <b>Hensynsonenavn</b> | H130  |
| <b>Kpsikring</b>      | 130 - Byggeforbud samferdselsobjekt             |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| <b>Areal</b>          | 9230.27 kvm           |
| <b>Hensynsonenavn</b> | H220                  |
| <b>Kpstoy</b>         | 220 - Gul sone T-1442 |
| <b>Areal</b>          | 0.17 kvm              |
| <b>Omrnavn</b>        |                       |
| <b>Kparealformal</b>  | Friområde             |
| <b>Areal</b>          | 9230.09 kvm           |
| <b>Omrnavn</b>        |                       |
| <b>Kparealformal</b>  | Boligbebyggelse       |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 0017  |
| <b>Navn</b>           | Solakr. m/ oml. arealer - Sandemarka            |
| <b>Plantype</b>       | 30 - Eldre reguleringsplan                      |
| <b>Status</b>         | 3 - Endelig vedtatt arealplan                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 04/22/1976 00:00:00                             |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="#">Gjeldende bestemmelser_0017.pdf</a> |

### Delarealer

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| <b>Areal</b>    | 0 kvm                     |
| <b>Feltnavn</b> |                           |
| <b>Regform</b>  | 660 - Bevaringsområder    |
| <b>Areal</b>    | 0.25 kvm                  |
| <b>Feltnavn</b> |                           |
| <b>Regform</b>  | 400 - Offentlig friområde |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 0464  |
| <b>Navn</b>           | Reguleringsplan for Varden-Stemområdet          |
| <b>Plantype</b>       | 34 - Områderegulering                           |
| <b>Status</b>         | 3 - Endelig vedtatt arealplan                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 09/23/2010 00:00:00                             |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="#">Gjeldende bestemmelser_0464.pdf</a> |

### Delarealer

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| <b>Areal</b>    | 3457.74 kvm             |
| <b>Feltnavn</b> |                         |
| <b>Regform</b>  | 110 - Boliger           |
| <b>Areal</b>    | 701.0 kvm               |
| <b>Feltnavn</b> |                         |
| <b>Regform</b>  | 790 - Annet fellesareal |
| <b>Areal</b>    | 24.3 kvm                |
| <b>Feltnavn</b> |                         |
| <b>Regform</b>  | 690 - Særskilt anlegg   |

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

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

**Plantype** 35 - Detaljregulering

---

**Status** 1 - Planlegging igangsatt

---

**Ikrafttredelse**

---

**Bestemmelser**

---

**Areal**

---

# Reguleringsplan på grunnen

Sola  
kommune



Adresse:

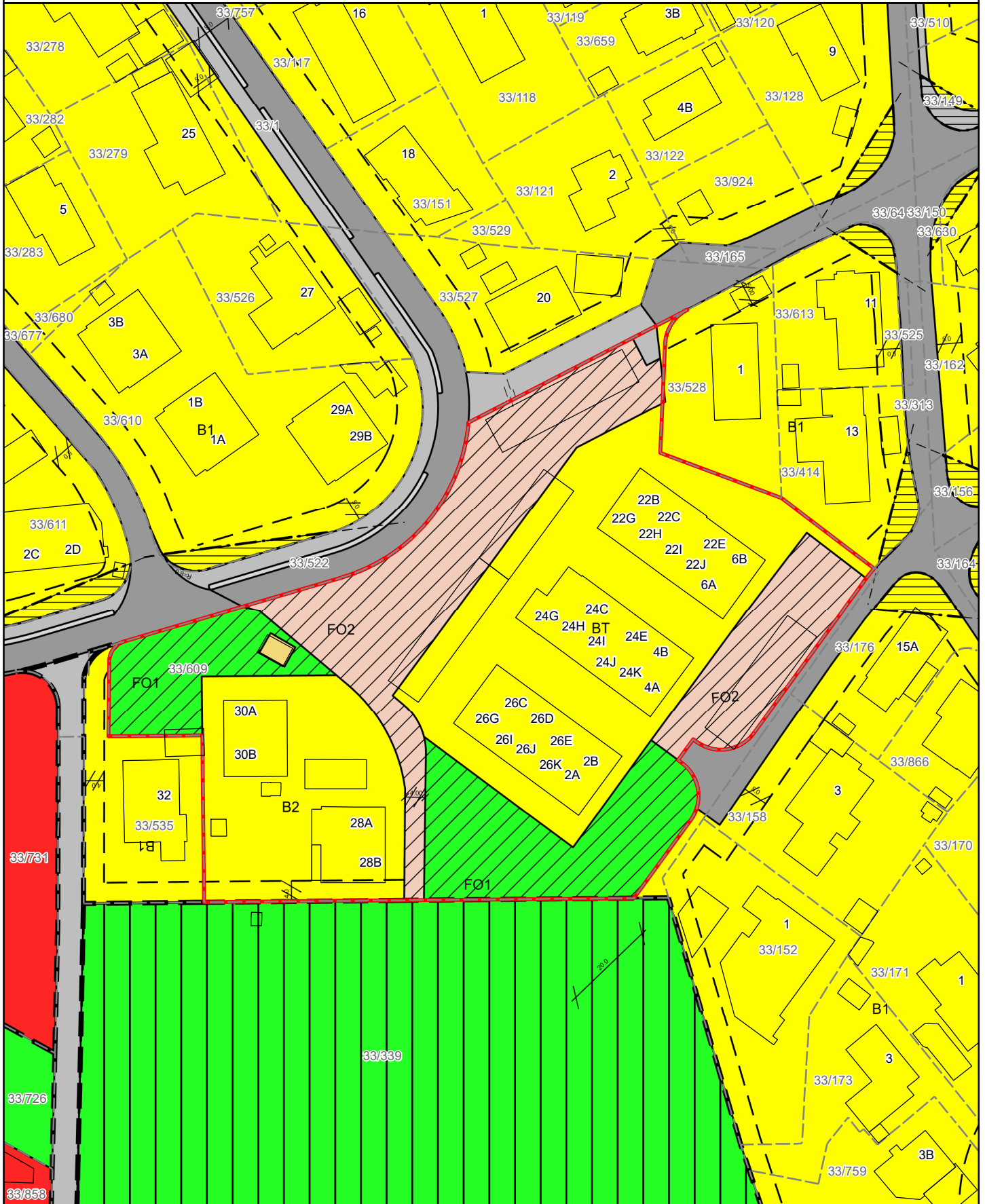
Gnr/Bnr: 33/609/0/0

Dato: 2026-04-30

Målestokk: 1:1,000






Planident: 0464

Ikrafttredelsesdato: 23.9.2010





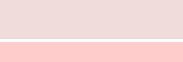

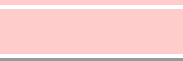















































| Arealformål                                    | Symbol |
|--|--------|
| <b>1. Bebyggelse og anlegg</b>                 |        |
| Bebyggelse og anlegg                           |        |
| Boligbebyggelse                                |        |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse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

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

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

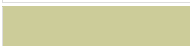





## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

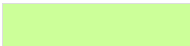

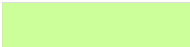







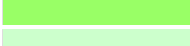








|  |   |
|--|---|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |    |
| Veg  |    |
| Kjøreveg   |    |
| Fortau   |    |
| Torg   |    |
| Gatetun  |    |
| Gang-/sykkelveg                                      |    |
| Gangveg/gangareal/gågate                             |    |
| Sykkelanlegg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

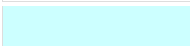







|   |   |
|---|---|
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport   |    |
| Kollektivknutepunkt   |    |
| Kollektivanlegg   |    |
| Kollektivterminal   |    |
| Kollektivholdeplass   |    |
| Pendler- /innfartsparkering   |    |
| Parkering   |    |
| Rasteplass  |    |
| Parkeringsplasser   |   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



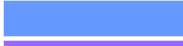


















## 3. Grønnstruktur

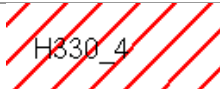
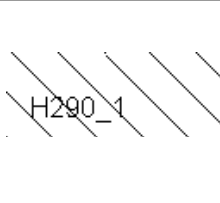
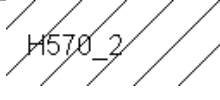
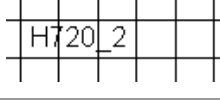
|  |   |
|--|---|
| Blå/grønnstruktur  |  |
| Naturområde  |  |
| Turdrag  |  |
| Turveg   |  |
| Friområde  |  |
| Badeplass/ -område   |  |
| Park   |  |
| Vegetasjonsskjerm  |  |
| Vannspeil  |  |
| Overvannstiltak  |  |
| Infiltrasjon/fordrøyning/avledning                           |  |
| Kombinerte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

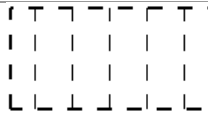
| 4. Forsvaret   |   |
|--|---|
| Forsvaret  |  |
| Ulike typer militære formål                                    |  |
| Skytefelt/øvingsområde   |  |
| Forlegning/leir  |  |
| Kombinerte militærformål                                       |  |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål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






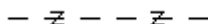








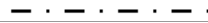
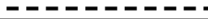

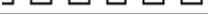

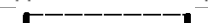

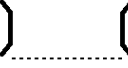




| 5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)   |   |
|---|---|
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |    |
| Landbruksformål   |    |
| Jordbruk  |    |
| Skogbruk  |    |
| Seterområde 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











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

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

| Hensynssoner        |   |
|---------------------|---|
| Objekttype          | Flatesignatur, nåværende  |
| RpFareSone          |  |
| RpSikringSone       |  |
| RpStøySone          |   |
| RpInfrastrukturSone |   |
| RpGjennomføringSone |  |
| RpAngittHensynSone  |   |
| RpBåndleggingSone   |  |
| RpDetaljeringSone   | (PlanId)  |

| Juridiske flater, linjer og punkter |   |
|-------------------------------------|---|
| Flater<br>Objekttype                | Flatesignatur,<br>nåværende   |
| PblMidlByggAnleggOmråde             |  |

| Linjesymbol  | Symbol  |
|--|---|
| RpGrense   |    |
| RpFormålGrense   |    |
| RpSikringGrense,<br>RpStøyGrense<br>RpFareGrense,<br>RpInfrastrukturGrense,<br>RpAngittHensynGrense,<br>RpBåndleggingGrense,<br>RpGjennomføringGrense,<br>RpDetaljeringsGrense,<br>RpBestemmelseGrense |    |
| RpRegulertHøyde  |    |
| RpJuridiskLinje  |   |
| Regulert tomtgrense  |  |
| Eiendomsgrense som skal oppheves   |  |
| Bygg, kulturminner, mm som skal<br>bevares   |  |
| Byggegrense  |  |
| Planlagt bebyggelse  |  |
| Bebyggelse som inngår i planen   |  |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet   |  |
| Regulert senterlinje   |  |
| Frisiktlinje   |  |
| Regulert kant kjørebane  |  |
| Regulert kjørefelt   |  |
| Regulert parkeringsfelt  |  |
| Regulert fotgjengerfelt  |  |
| Regulert støyskjerm  |  |
| Regulert støttemur   |  |
| Sikringsgjerde   |  |
| Bru  |  |
| Tunnel   |  |
| Måle og avstandslinje  |  |
| Strandlinje sjø  |  |
| Strandlinje vassdrag   |  |
| Midtlinje vassdrag   |  |

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

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

-  BYGGEOMRÅDER
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Garasjer i boligområder
-  Områder for forretning
-  Områder for kontor
-  Områder for industri / lager
-  Områder for fritidsbebyggelse
-  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
-  Offentlig kirke
-  Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
-  Offentlig administrative bygg
-  Område for særskilt angitt allmenntilleg formål
-  Allmenntilleg barnehage
-  Allmenntilleg undervisning (skole, universitet mv.)
-  Allmenntilleg institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
-  Allmenntilleg kirke
-  Allmenntilleg samlingslokale (grendehus mv.)
-  Allmenntilleg administrasjon
-  Områder for herberger og bevertningssteder
-  Hotell med tilhørende anlegg
-  Beverting
-  Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
-  Garasjeanlegg
-  Bensinstasjoner
-  Annet byggeområde

**LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)**












-  LANDBRUKSOMRÅDER
-  Område for jord- og skogbruk
-  Område for rein drift
-  Område for gartneri
-  Område for parselhager
-  Annet landbruksområde

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)**








-  OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
-  Kjørevei
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Sykkelveg
-  Gangveg

-  Gatetun
-  Torg
-  Rasteplass
-  Parkeringsplass
-  Kollektivanlegg (for buss og drosje)
-  Bussterminal
-  Bussholdeplass
-  Drosjeholdeplass
-  Jernbane
-  Sporvei / forstadsbane
-  Flyplass med administrasjonsbygninger
-  Flyplass / taxebane
-  Hangar, verksted, administrasjonsbygg
-  Havneområde (landdelen)
-  Kai
-  Småbåtanlegg (landdelen)
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag
-  Skipsled
-  Havneområde i sjø
-  Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
-  Annet trafikkområde




**FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)**

-  FRIOMRÅDER
-  Park
-  Turveg
-  Skiløype
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport
-  Leirplass
-  Annet friområde
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Badeområde
-  Småbåthavn
-  Regattabane
-  Annet friområde i sjø/vassdrag

**FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)**

-  FAREOMRÅDER
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
-  Skytebane
-  Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
-  Område med rasfare
-  Område med flomfare
-  Område med særskilt angitt annen fare

**SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**

-  SPECIALOMRÅDER
-  Privat vei
-  Parkbelte i industristrek

-  Campingplass
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
-  Golfbane
-  Grav- og urnelund
-  Privat småbåtanlegg (land)
-  Privat småbåtanlegg (sjø)
-  Område for anlegg i grunnen
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Drikkevannsmagasin
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
-  Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
-  Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar
-  Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
-  Fiskebruk
-  Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
-  Frisiktsone ved vei
-  Restriksjonsområde rundt flyplass
-  Grunnvannsmagasin
-  Nedslagsfelt for drikkevann
-  Naturvernområde (på land)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Klimaverzone
-  Bevaringsområde for bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger
-  Bevaring av anlegg
-  Bevaring av landskap og vegetasjon
-  Område for steinbrudd og masseuttak
-  Andre områder for vesentlige terrenginngrep
-  Område for rein drift
-  Pelsdyranlegg
-  Handlingsgartneri
-  Område for særskilt anlegg
-  Taubane
-  Fornøyelsespark
-  Vindkraft
-  Annet spesialområde

**FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)**

-  FELLESOMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles gårdsplass
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

**FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)**





**KOMBINERTE FORMÅL**

-  KOMBINERTE FORMÅL
-  Bolig / Forretning
-  Bolig / Forretning / Kontor
-  Bolig / Kontor
-  Bolig / Offentlig
-  Forretning / Kontor
-  Forretning / Kontor / Industri
-  Forretning / Industri
-  Forretning / Kontor / Offentlig
-  Forretning / Offentlig
-  Kontor / Industri
-  Kontor / Offentlig
-  Kontor/Bensinstasjon
-  Offentlig / Allmenntilleg
-  Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
-  Annet kombinert formål
-  Rekkefølgebestemmelser
-  Midlertidig trafikkområde
-  Unyansert formål

**Begrensninger grense**































-  Reguleringsplan faregrense
-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  Reguleringsplan bevaringsgrense
-  Reguleringsplan fornyelsesgrense
-  Reguleringsplan rekkefølgegrense

























**Reguleringsformål**







-  500 - Fareområde
-  510 - Høyspenningsanlegg
-  520 - Skytebane
-  530 - Ildsfarlig opplag ol
-  540 - Rasfare
-  550 - Flomfare
-  590 - Særskilt angitt fare
-  640 - Frisiktsone
-  641 - Restriksjonsområde flyplass
-  645 - Grunnvannsmagasin
-  646 - Nedslagsfelt for drikkevann
-  660 - Bevaringsområder
-  661 - Bevaring av bygninger
-  662 - Bevaring av anlegg
-  663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
-  800 - Fornyelsesområder
-  991 - Formålsrekkefølge
-  992 - Midlertidig trafikkområde

































| Formål  | Eksisterende arealformål  | Nytt arealformål  |
|---|---|---|
| <b>1. Bebyggelse og anlegg</b>                  |   |   |
| Bebyggelse og anlegg                            |    |    |
| Boligbebyggelse                                 |    |    |
| Fritidsbebyggelse                               |    |    |
| Sentrumsformål                                  |    |    |
| Kjøpesenter                                     |    |    |
| Forretninger                                    |    |    |
| Offentlig eller privat tjenesteyting            |    |    |
| Fritids- og turistformål                        |    |    |
| Råstoffutvinning                                |    |    |
| Næringsbebyggelse                               |    |    |
| Idrettsanlegg                                   |    |    |
| Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg |    |    |
| Uteoppholdsareal                                |   |   |
| Grav og urnelund                                |  |  |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål           |  |  |





























|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                          |   |   |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)                          |  |  |
| Veg   |  |  |
| Bane  |  |  |
| Lufthavn  |  |  |
| Havn  |  |  |
| Molo  |  |  |
| Hovednett for sykkel  |  |  |
| Kollektivnett   |  |  |
| Kollektivknutepunkt   |  |  |
| Parkering   |  |  |
| Trase for teknisk infrastruktur   |  |  |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer |  |  |

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| <b>3. Grønnstruktur</b> |   |   |
| Blå/grønnstruktur       |  |  |
| Naturområde             |  |  |
| Turdrag                 |  |  |

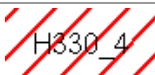
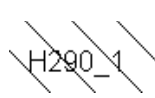
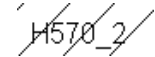
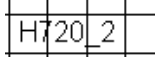
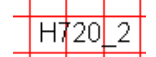
|                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| Friområde                      |  |  |
| Park                           |  |  |
| Overvannstiltak                |  |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål |  |  |






|                             |   |   |
|-----------------------------|---|---|
| <b>4. Forsvaret</b>         |   |   |
| Forsvaret                   |  |  |
| Ulike typer militære formål |  |  |
| Skytefelt/øvingsområde      |  |  |
| Forlegning/leir             |  |  |
| Kombinerte militære formål  |  |  |
































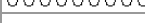
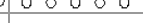










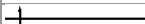






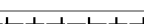
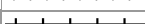




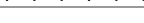



























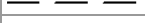

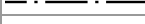






|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)</b>   |   |   |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |    |    |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.  |    |    |
| Spredt boligbebyggelse  |    |    |
| Spredt fritidsbebyggelse  |   |   |
| Spredt næringsbebyggelse  |  |  |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>     |   |   |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                |  |  |
| Ferdseil   |  |  |
| Ankringsområde   |  |  |
| Opplagsområde  |  |  |
| Riggområde   |  |  |
| Farled   |  |  |
| Havneområde i sjø  |  |  |
| Småbåthavn   |  |  |
| Fiske  |  |  |
| Akvakultur   |  |  |
| Drikkevann   |  |  |
| Naturområde  |  |  |
| Friluftsområde   |  |  |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone |  |  |

### Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

| Flater                                       | Flatesignatur nåværende   | Flatesignatur, fremtidig  |
|--|---|---|
| KpFareSone                                   |  |   |
| KpSikringSone                                |  |   |
| KpStøySone                                   |   |   |
| KpInfrastrukturSone                          |   |   |
| KpGjennomføringSone                          |   |   |
| KpAngittHensynSone                           |  |   |
| KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)           |  |  |
| KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan) | (PlanId)  |   |

| Linjesymbol           | Symbol  |
|-----------------------|---|
| KpGrense              |  |
| KpArealGrense         |  |
| KpFareGrense          |  |
| KpSikringGrense       |   |
| KpStøyGrense          |   |
| KpAngittHensynGrense  |   |
| KpGjennomføringGrense |   |
| KpInfrastrukturGrense |   |
| KpBåndleggingGrense   |   |
| KpDetaljeringGrense   |   |
| KpBestemmelseGrense   |  |
| KpRegulertHøyde       |  |

| Linjesymbol                 | Nåværende   |   |   | Fremtidig  |   |   |
|-----------------------------|---|---|---|--|---|---|
|                             | Vertniv   |   |   | Vertniv  |   |   |
|                             | Tunnel 1  | På bakken 2   | Bro mv. 3   | Tunnel 1   | På bakken 2   | Bro mv. 3   |
| <b>KpSamferdselLinje</b>    |   |   |   |  |   |   |
| Fjernveg                    |    |    |    |    |    |    |
| Hovedveg                    |  |  |  |  |  |  |
| Samleveg                    |  |  |  |  |  |  |
| Adkomstveg                  |  |  |  |  |  |  |
| Gang/sykelveg               |  |  |  |  |  |  |
| Sykelveg                    |  |  |  |  |  |  |
| Gangveg                     |  |  |  |  |  |  |
| Turveg/turdrag              |  |  |  |  |  |  |
| Skitrekk <sup>1)</sup>      |   |  |   |  |  |   |
| Jernbane                    |  |  |  |  |  |  |
| Sporveg                     |  |  |  |  |  |  |
| Taubane                     |   |  |   |  |  |   |
| Kollektivtrasé              |  |  |  |  |  |  |
| Farled                      |   |  |   |  |  |   |
| Småbåtled                   |   |  |   |  |  |   |
| <b>KpJuridiskLinje</b>      |   |   |   |  |   |   |
| Byggegrense                 |   |  |   |  |   |   |
| Forbudsgrense sjø           |   |  |   |  |   |   |
| Forbudsgrense vassdrag      |   |  |   |  |   |   |
| Strandlinje sjø             |   |  |   |  |   |   |
| Strandlinje vassdrag        |   |  |   |  |   |   |
| Midtlinje vassdrag          |   |  |   |  |   |   |
| <b>KpInfrastrukturLinje</b> |   |   |   |  |   |   |
| Vann                        |   |  |   |  |  |   |
| Avløp                       |   |  |   |  |  |   |
| Kraftledning                |   |  |   |  |  |   |
| Overvannstrasé              |   |  |   |  |  |   |
| <b>Punktsymbol</b>          |   |   |   |  |   |   |
| <b>KpSamferdselPunkt</b>    |   |   |   |  |   |   |
| Vegkryss                    |  |  |  |  |  |  |
| Kollektivknutepunkt         |   |   |   |  |   |   |



## 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, varmpumper 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-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Stemvegen 22C

Nabolaget Skadberg - vurdert av 368 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Sande skole               | 6 min   |
| Linje 7, 41, X50, 58, N86 | 0.5 km  |
| Stavanger Sola            | 8 min   |
| Jåttåvågen stasjon        | 12 min  |
| Linje F5, L5              | 7 km    |
| Stavanger stasjon         | 16 min  |
| Linje F5, L5              | 11.4 km |

## Skoler

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Sande skole (1-7 kl.)               | 6 min  |
| 384 elever, 25 klasser              | 0.5 km |
| Skadberg skole (1-7 kl.)            | 15 min |
| 508 elever, 43 klasser              | 1.2 km |
| Røyneberg skole (1-7 kl.)           | 5 min  |
| 314 elever, 28 klasser              | 2.3 km |
| Sola ungdomsskole (8-10 kl.)        | 11 min |
| 351 elever, 26 klasser              | 1 km   |
| Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) | 14 min |
| 308 elever, 24 klasser              | 1.2 km |
| Sola videregående skole             | 11 min |
| 850 elever, 41 klasser              | 0.9 km |
| Jåttå videregående skole            | 14 min |

## Ladepunkt for el-bil

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Uno-X Sande Gård         | 9 min  |
| Recharge St1 Solakrossen | 15 min |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

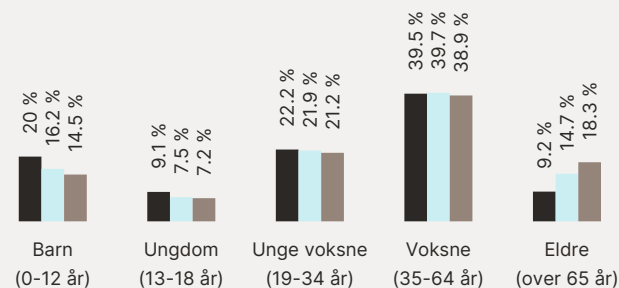


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Stemvegen Fus barnehage (1-5 år) | 3 min  |
| 70 barn                          | 0.3 km |
| Kornberget barnehage (1-5 år)    | 7 min  |
| 95 barn                          | 0.7 km |
| Sola barnehage (1-5 år)          | 9 min  |
| 47 barn                          | 0.8 km |


## Dagligvare


|                      |        |
|----------------------|--------|
| Joker Brustadbu Sola | 12 min |
| Søndagsåpent         | 1 km   |
| Coop Extra Sola      | 13 min |
| Post i butikk        | 1.2 km |




## Primære transportmidler



- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

 Støynivået  
Lite støynivå 90/100

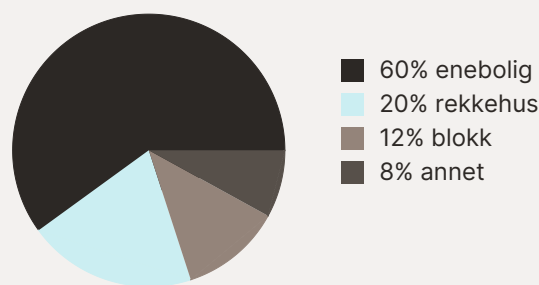
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

 Trygghet der barna ferdes  
Trygge 84/100

## Sport

-  Skadberg skole - ballbane  
Ballspill 8 min   
0.7 km
-  Åsenhallen - flerbrukshall  
Aktivitetsshall 8 min   
0.7 km
-  Vår Energi Arena Forus 18 min 
-  EVO Forus 7 min 

## Boligmasse







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

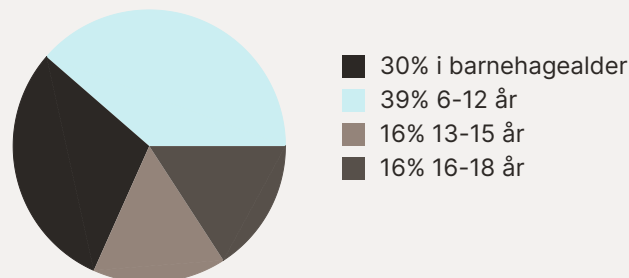
Sitat fra en lokalkjent



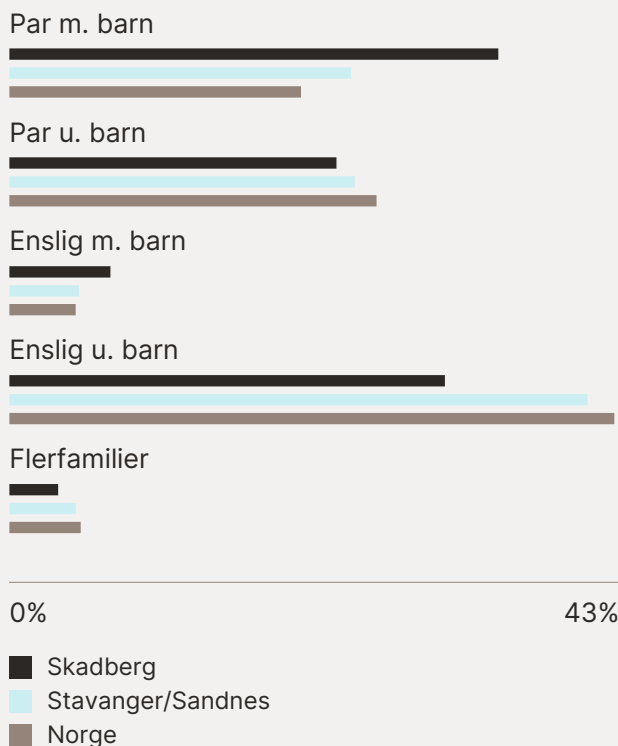
## Varer/Tjenester

-  Tvedtsenteret 7 min 
-  Boots apotek Sola 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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

