DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Professor Hansteens gate 77

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Professor Hansteens gate 77, 4021 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 25, bnr. 147

Andelsnummer 306

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-4153 **Eiendomsverdi ref nr:** ON1582

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Det er trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Det er malt hovedytterdør og skyvedør i aluminium.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Veggene er kledd med malte plater og betongvegg. Himlingen har malte plater og betong.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Slette innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Eksakt informasjon om når badet ble bygget og hvilke tekniske forskrifter som legges til grunn er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.
I 2025 ble ny membran påført gulv og vegger, over eksisterende overflater. Overgangen mellom ny membran og org sluk er ufagmessig utført.
Det foreligger en sjekkliste og ett par bilder(fra arbeid i 2025), men ikke tilstrekkelig dokumentasjon i forhold til nye krav.
Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.
Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest er gyldig som dokumentasjon for boliger/leiligheter bygget i 2013(da krav til uavhengig kontroll kom), og frem til dags dato. Alternativ 1 i NS3600. For boliger/leiligheter bygget før 2013 må alternativ 2-4 oppfylles.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er av eldre dato(ikke byttet i 2025). Tilstanden på disse er ukjent.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 2000. Badet tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv vil ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten at det er påvist unormale forhold.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
I følge forrige eier ble service tatt i 2025.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

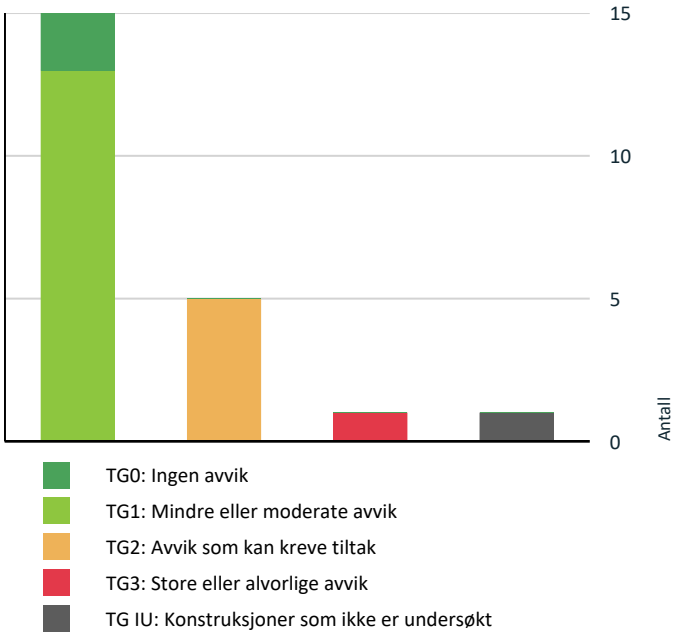
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vaskerom er på tegninger merket med Klær(bod). Den eksterne boden er bygget om/tatt inn som en del av leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

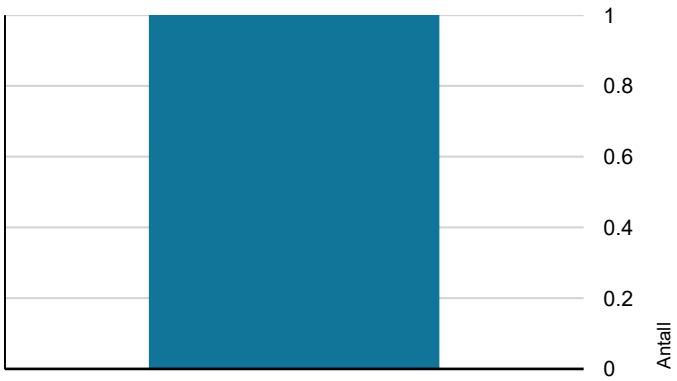
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger på arbeid som er blitt utført i regi av dagens eier, men ikke på tidligere arbeid.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1977

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og skyvedør i aluminium.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater og betongvegg. Himlingen har malte plater og betong.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Avviket ansees som normalt mtp på boligens alder. Samtidig bør man jevnlig kontrollere/observere dette for å registrere evt nye forhold.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eksakt informasjon om når badet ble bygget og hvilke tekniske forskrifter som legges til grunn er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.
I 2025 ble ny membran påført gulv og vegger, over eksisterende overflater. Overgangen mellom ny membran og org sluk er ufagmessig utført.

1. ETASJE > BAD

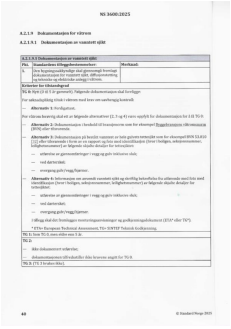
TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger en sjekkliste og ett par bilder(fra arbeid i 2025), men ikke tilstrekkelig dokumentasjon i forhold til nye krav.
Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.
Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest er gyldig som dokumentasjon for boliger/leiligheter bygget i 2013(da krav til uavhengig kontroll kom), og frem til dags dato. Alternativ 1 i NS3600. For boliger/leiligheter bygget før 2013 må alternativ 2-4 oppfylles.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er av eldre dato(ikke byttet i 2025). Tilstanden på disse er ukjent.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Badet er utført med en original/eldre membran og en ny fra 2025. Dette kan være en uheldig konstruksjon, da man kan få fukt som ikke tørker ut grunnet dobbel membran.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Det anbefales å få vurdert løsningen av en fagperson for å sikre at dobbel membran ikke medfører risiko for innestengt fukt og påfølgende skader i konstruksjonen.

Konsekvensen av dagens løsning er økt fare for fuktskader, da fukt kan bli innestengt mellom membranlagene og ikke tørke ut.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 2000. Badet tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv vil ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten at det er påvist unormale forhold.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.
I følge forrige eier ble service tatt i 2025.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger på arbeid som er blitt utført i regi av dagens eier, men ikke på tidligere arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Ettersom det mangler samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget anbefales det en el kontroll.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger på arbeid som er blitt utført i regi av dagens eier, men ikke på tidligere arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Ettersom det mangler samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget anbefales det en el kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

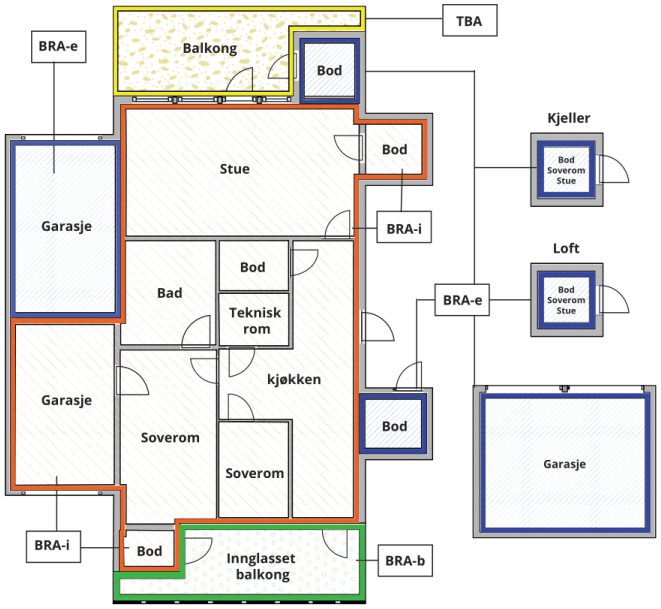
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	67			67	49
SUM	**67**				**49**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, vaskerom, bod		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vaskerom er på tegninger merket med Klær(bod). Den eksterne boden er bygget om/tatt inn som en del av leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Sara Dragesæt Knudsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	25	147		0	45730.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Professor Hansteens gate 77

Hjemmelshaver
Borettslaget Soltun

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BORETTSLAGET SOLTUN	952613278	H0101		Knudsen Sara Dragesæt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
306

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i lavblokk beliggende på Tjensvoll.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om

Forutsetninger

alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Eiendomsmegler Norge,
Stavanger

Gjensidige

Egenerklæring

Professor Hansteens gate 77, 4021 STAVANGER

16 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Professor Hansteens gate 77	Professor Hansteens gate 77	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

30. mai 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

15 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Knudsen, Sara Dragesæt

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

Badet var fra byggeår. Det var opprinnelig badekar på badet, men dette ble erstattet med et dusjkabinett av forrige eier. Da dusjkabinettet ble fjernet, var det feil fall mot sluk på badet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

De har koblet rør fra kjøkkenet til badet for å flytte posisjon til vasken, montert nytt dusjbatteri/dusjsett, servantbatteri og toalett (vegghengt) på badet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Steinnes VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Fjernet alle fliser og vegger, før badet ble bygd opp igjen. Ny membran lagt oppå den forrige, og nye fliser montert.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

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**

Skiftet alle stikkontakter i leiligheten utenom bod og vaskerom. Lagt opp nye kurser der det har vært behov. Installert alle elektriske artikler på kjøkken og bad + lampe stue, soverom og gang.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Harestad Elektriske

10.1.6 **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

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**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Flyttet på rør for å få en bedre posisjon på vasken på badet. Tidligere var toalett, vask og badekar/dusj på samme vegg.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Steinnes VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Vinteren 2025/2026 gjennomførte Radon Sør-Vest, i samarbeid med styret, radonmåling i boligene i Soltun borettslag. Målingene viser at noen boliger i borettslaget har radonverdier over den anbefalte tiltaksgrensen. Boliger som trenger tiltak skulle bli kontaktet. Jeg har ikke blitt kontaktet per 12.10.26.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

BATE holder på med en rehabilitering av fasadene på alle blokkene. De skal være ferdige med alle innen 2028. Fellesutgiftene stiger jevnlig fra ca. 6100 til 8100.

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Alle rom utenom bod og vaskerom er pusset opp eller oppgradert i løpet av 2025. Det er satt inn helt nytt kjøkken med integrerte hvitevarer. Badet er oppgradert med nye fliser og møbler, samt nytt gulv på soverom, i gangen og på kjøkken/stue. Det er satt inn en dør mellom gang og stue. Der var det tidligere en åpen bue.
Det er dessverre et punkt på gulvet mellom stue og kjøkken som knirker (luft mellom underlag og laminat). Gulvet er helt nytt, så jeg har valgt å

ikke rive det opp.
I PAX-skapet er det to skuffer som er litt løse, men merker ikke noe til det.
På kjøkkenet er det installert ny vifte over platetoppen, men den hører ikke til Villaventsystemet som borettslaget egentlig krever.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58687081

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sara Dragesæt Knudsen	**2026-10-16**

Identification

bankID Sara Dragesæt Knudsen

Signicat

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

Borettslaget Soltun



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun.

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.

Onsdag 22.04.2026, kl. 18:00

Clarion Hotel Energy

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 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utbygging rekkehus

6 Avviksregister

7 Løpende Informasjon om prosjektet

8 Forpliktende Fremdriftsplan

9 Tiltak mot støv

10 Innsyn i avtaler

11 Valg

- 11.1 Valg av styreleder for to år
- 11.2 Valg av styremedlemmer for to år
- 11.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 11.4 Valg av valgkomité
- 11.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 11.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Soltun

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år. Styret foreslår samme godtgjørelse som i fjor.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 530 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utbygging rekkehus

Saksmelder Anne Khadka.

Jeg har bodd på Soltun i over 10 år og opplever at rekkehuset vi bor i er lite i grunnflaten i 1. etasje. Med flere barn er det trangt i stuen og vanskelig å få plass til ekstra besøk.

Jeg ønsker derfor at det utvikles tegninger for mulig utbygging helt frem til uteboden, evt inkludert uteboden, med vindu mot eget inngangsparti og hel vegg langs naboens inngangsparti.

Dagens utbyggermuligheter gir ikke tilfredsstillende kvadratmeter i første etasje, for at det skal lønne seg å bygge ut og løser heller ikke plassproblemene.

Dersom vi får bygget ut første etasje helt frem til boden, vil man kunne få et stue areal som gir rom for både juletre og familieselskaper. Det vil heller ikke sjenere naboen, siden vinduet vil være rettet mot eget inngangsparti.

I tillegg er det ønskelig at det minste soverommet i andre etasje (som er tilnærmet et kontor i størrelse) også bygges ut. Et av rekkehusene (tror det er nr 64) har allerede bygget ut på denne måten og jeg ønsker derfor at det skal utvikles tegninger som gir alle muligheten til å bygge ut på samme måte.

Foruten at det blir hyggeligere å bo i eget rekkehus, tror jeg også at det vil gjøre Soltun til et enda mer attraktivt sted å bo, fordi rekkehusene vil være mer funksjonelle og vil kunne oppfylle behovene til dagens familieliv.

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tas til orientering.

Styrets innstilling: Styret er enig i at dette kan være et ønske for flere andelseiere har derfor kontaktet arkitekt og sendt forespørsel til Stavanger kommune for å se om vi kan få til en endring i Plan 2377 for andelseiere i rekkehus.

Brl Soltun er underlagt Plan 2377 slik den ble vedtatt i 2012. Det vil bli noen runder med Planavdelingen i Stavanger kommune for å få avklart

Følgende redegjørelse blir med i Innkallingen til Generalforsamling

under punktet Informasjon fra styret / Årsmelding:

Plan 2377, vedtatt i 2012, angikk i hovedsak eneboliger med utformingsveileder for gjerder i blokkene, ett enkelt lite påbygg for rekkehus. Nå er det kommet ønske om å få utarbeidet påbygningsforslag til rekkehusene ut over utvidelsen av kjøkken. Styret har vært i kontakt med Ivar Egge i Arkipartner som har erfart fra andre prosjekter at man heller vil ha endring av plan framfor dispensasjonssøknader og at i dette tilfellet vil det utarbeides et utbyggingsforslag som vil gjelde for alle rekkehusene i en felles endring i Plan 2377. Vi antar at Planavdelingen finner det mer hensiktsmessig fremfor egen dispensasjonssøknad for hver enkelt tilbygg. Styret har kontaktet Stavanger kommune og venter på svar fra de rette vedkommende der.

Styret er allerede i gang med saken og vil følge denne videre i 2026.

6. Avviksregister

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

Vi har gjennom renoveringsprosjektet opplevde at avvik har blitt påpekt uten at en med sikkerhet kan si at disse avvikene har blitt følgt tilstrekkelig opp. Et eksempel er røyking av entreprenøren sitt personell på terrasser. Dette er påpeke gjentatte ganger og burde vært løst.

Forslag til vedtak: Styret pålegger Stoltz Rehab AS å etablere et digitalt avviksregister hvor beboerne har mulighet til å registrere avvik, samt se entreprenøren sine tiltak knyttet til innrapportert avvik.

Stoltz Rehab AS pålegges også å komme opp med en tiltak for innrapportert avvik innen 5 arbeidsdager.

Tiltaket iverksettes senest 10 arbeidsdager etter det er godkjent av Generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Dette blir ivaretatt av prosjektledelsen i tillegg til NovaForm som ekstern, uavhengig SHA-koordinator: «Forskrift om Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (Byggherreforskriften) stiller krav til at byggherren utpeker SHA-koordinator/er) for bygge- og anleggsprosessen».

Styret ønsker ikke å pålegge entreprenør å opprette et digitalt avviksregister i den form som er foreslått av innmelder, fordi dette vil medføre ekstra kostnader for borettslaget.

Styret ber på bakgrunn av dette generalforsamlingen om å stemme **mot** forslag til vedtak.

7. Løpende informasjon om prosjektet

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

Beboerne i blokkene opplever svært begrenset informasjon rundt prosjektet, og informasjon som blir gitt er ofte lite konkret.

På Bate.no har advokat Anders Lea den 22.02.23 postet et innlegg der det vises til at terskelen for ikke å dele informasjon som gjelder bygg, fellesområde, og innkjøpte tjenester bør være høy. Generelt oppfordrer innlegget til god informasjonsdeling.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å dele månedsrappoter fra entreprenøren Stoltz Rehab AS og møtereferat og aksjonsliste fra alle møter mellom Stoltz Rehab AS og Bate (som prosjektleder), samt eventuelle møter mellom styret og Stoltz/Bate

Dersom Stoltz Rehab AS ikke utarbeidet månedsrapport, innbefatter vedtaket å pålegge Stoltz Rehab AS å utarbeidet måndesrapport. Måndesrapport skal da som et minimum inneholde:

Aktiviteter gjennomført i perioden.

Aktiviteter planlagt i neste periode

Områdeter / Forhold som gir grunn til bekymring.

HMS statistikk / uønskede hendelser

Avviksregister

Planlagt progress

Faktisk oppnådd progress

Økonomisk oversikt

Månedensrappoten skal være tilgjengelig 3 arbeidsdager etter mnd slutt. Referatet skal være klar 3 arbeidsdager etter møtet.

Rapport og møtereferat gjøres tilgjengelig på minside.bate.no og i papirutgave på kontoret samme dag som det er mottatt.

Tiltaket iverksettes senest 5 arbeidsdager etter vedtak på Generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret og prosjektledelsen forstår godt at informasjonsbehovet under prosjektet er stort.

Dette er et langvarig og krevende prosjekt, og mange opplever det som belastende i hverdagen.

Prosjektet følges tett opp gjennom byggemøter hver 14. dag mellom entreprenør, prosjektleder i Bate og øvrige involverte.

Borettslagets prosjektgruppe – som består av tre styremedlemmer – deltar i møtene og mottar referater, hvor fremdrift, økonomi, HMS og avvik gjennomgås og følges opp.

Forslaget til vedtak innebærer at detaljerte møtereferater og arbeidsdokumenter skal deles med alle beboere. Dette vil gi økt administrasjon og kostnader for borettslaget.

I tillegg er slike dokumenter ofte tekniske, levende og under arbeid, og kan derfor være vanskelige å tolke og skape unødig usikkerhet. Disse kan også inneholde personopplysninger.

Styret valgte å følge opp prosjektet gjennom en egen prosjektgruppe, med god innsikt i arbeidet. Relevant og kvalitetssikret informasjon deles videre med beboerne via infoskriv og beboermøter, i tråd med hvordan vi også har informert så

langt.

Styret ber på bakgrunn av dette generalforsamlingen om å stemme **mot** forslag til vedtak.

8. Forpliktende fremdriftsplan

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

Vi observerer manglend innsyn knyttet til fremdrift for renovasjonsporsjektet og aktiviteter som gjelder for den enkelte blokk Samtidig er prosjektet en ekstremt stor belastning for oss som bor i blokkene, og vi har et stort behov for forutsigbarhet knyttet til renovering av blokken vi bor i.

Forslag til vedtak: Styret pålegger entreprenøren Stoltz Rehab AS følgende: Utarbeide en forpliktende detaljert fremdriftsplan for hvor enkle blokk, hvor det tydelig fremgår hvilke aktiviteter som skal gjennomføres, og med en klart start dato og ferdigstllingsdato for hver enkelt aktivitet.

Videre pålegges Stoltz Rehab AS å iverksette tiltak dersom en aktivet er forsinket. Tiltakene skal ha som mål å redusere forsinkelsen og opprettholde fremdriftsplane.

Stoltz Rehad pålegges også å holde beboerne løpende orientert om når neste aktivitet vil bli påbegynt.

Den forpliktende fremdriftsplanen for hver blokk gjøres tilgjengelig for beboerne på https://minside.bate.no/ og i papirutgave på kontoret.

Tiltaket iverksettes senest 5 arbeidsdager etter vedtatt av Generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Egen kommunikasjonsplan er utarbeidet for prosjektet. Det arrangeres blokkvise oppstartsmøter, og det informeres i egne skriv i forkant av oppstart, midtveis i prosjektet, og ved avslutning. Prosjektet informerer beboerne i blokken om oppstart av støyende arbeider, når meisling av terrassegulvene starter, og antatt varighet av dette samt arbeidstidene for støyende arbeider. I tillegg info på SMS, e-post eller oppslag/info i postkassen.

Det foreligger en forpliktende fremdriftsplan for ferdigstillelse av prosjektet (12 blokker). Den er fortsatt innen utgangen av 2028. Renoveringsbehovet endres for hver blokk. En forpliktende fremdriftsplan for hver blokk kan ikke produseres før skadeomfanget er avdekket. Stoltz kan i beste fall estimere sluttdato for aktuell blokk.

Styret ber på bakgrunn av dette generalforsamlingen om å stemme **mot** forslag til vedtak.

9. Tiltak mot støv

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

Renovering av blokken frigjør mye støv inkludert betongstøv som inneholder kvarts. Kvarts kan gi alvorlige sykdommer inkludert lungekreft. Leilighetene er satt opp med undertrykk slik at støv blir trukket inn i leiligheten. Dette er dermed en HMS risiko for prosjektet.

Det er i beboermøte den 13.01.26 opplyst at fasaden inn mot leilighetene blir dekket med plast, men at dette ikke er standard. I tilsvarende renovering på Tjensvoll torget er helle fasaden i alle leilighetene dekket med plast.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å kravstille til Stoltz Rehab AS at de dekker hele fasade inn mot leiligheten med plast som standard for alle leilighetene. Dette for å hindre støv trekkes inn i leiligheten. Tildekking gjøres på begge sider slik at en hindrer støv å komme inn gjennom vinduer / dører.

Tiltaket iverksettes umiddelbart etter godkjenning.

Styrets innstilling: Styret har innhentet en uttalelse fra Novaform angående helserisiko ved betongstøv i forbindelse med prosjektet:

"Betongstøv kan være helseskadelig ved langvarig eller gjentatt eksponering, da det inneholder finkornet kvartsstøv. Dette er entreprenør klar over og har derfor gjort en rekke tiltak for å redusere risikoen.

Tiltakene som blir utført er:

- G3-filter i ventiler som hindrer støvgjennomtrengning til leiligheter.
- Rensevifter i arbeidsområder som blir brukt ved støvende arbeider.
- Avsug på vinkelslipere og pussemaskiner.
- Regulering av undertrykk i blokker.
- Tildekking av stillaser for å redusere spredning utendørs.

Disse tiltakene har blitt gjennomgått på byggemøter og vi har konkludert med at støv fra rehabiliteringen ikke går inn under kategorien for langvarig eller gjentatt eksponering, og med disse tiltakene er risikoen nå på et minimum."

Fasadene med vindu blir dekket med plast for å unngå ekstra rengjøring etter påføring av puss og maling. Det blir plastdekke på fasadene (utsiden). Vi kan ikke hindre til-luft til leilighetene med å stenge alle ventiler og mulige inntak av "falsk" luft. Oppdages det lekkasjer av luft rundt vinduer og dører kan TSS sørge for tilstrekkelig tetting.

Styret ber på bakgrunn av dette generalforsamlingen om å stemme **mot** forslag til vedtak.

10. Innsyn i avtaler

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

Beboerne i blokkene opplever lite innsyn i hva som er avtalt med entreprenøren m.h.p fordeling av risiko for ftemdrift og kostnader for prosjektet. Borettslagetsloven legger ingen begrensninger på å dele slike opplysninger.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å dele med beboerene kontraktene som er inngått mellom Soltun og Stoltz Rehab AS og mellom Soltun og Bate ifb. renovering av blokker. Dersom det er behov for å signere konfidensialitetserklæring av beboerne i forkant av innsyn pålegges også styret å tilrettelegge for dette.

Avtalen gjøres tilgjengelig på: https://minside.bate.no/ og i papirutgave på kontoret.

Vedtak iverksettes senest 10 arbeidsdager etter godkjenning fra Generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret har forståelse for beboernes ønske om innsyn i avtaler knyttet til rehabiliteringsprosjektet. For å sikre en korrekt vurdering av innsynskravet, har styret innhentet bistand fra advokat, som har vurdert styrets adgang til å levere ut slike opplysninger opp imot styrets taushetsplikt.

Advokat har veiledet om at styret har adgang til å levere ut informasjon i saker som gjelder bygget, fellesarealer og innkjøpte tjenester – men at styret fremdeles plikter å overholde taushetsplikten som gjelder for kontraktspartens forretningshemmeligheter.

Deler av slike avtaler vil være underlagt taushetsplikt, særlig der det gjelder kontraktspartens forretningssensitive informasjon. Styret er forpliktet til å foreta en konkret vurdering av hvilke opplysninger som eventuelt *ikke* kan deles.

Det er i stor grad opp til kontraktsmotparten å mene noe om hva som er deres forretningshemmeligheter og ikke.

Styret har derfor rettet henvendelse til både Stoltz og Bate, med forespørsel om å identifisere hvilke deler av kontrakten de eventuelt anser som forretningshemmeligheter. Styret har per nå ikke mottatt tilbakemelding fra sine kontraktsparter, men arbeider videre med saken.

Styret vil understreke at utlevering av kontrakten uten en slik avklaring kan innebære risiko for kontraktsbrudd og mulig erstatningsansvar for brudd på taushetsplikt. Dette er en risiko styret ikke kan ta. Styret følger derfor opp innsynskravet opp mot sine kontraktsparter, og vil gi beboerne en tilbakemelding når forholdene er tilstrekkelig avklart.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen ikke pålegger umiddelbar utlevering slik forslaget legger opp til, men at styret gis nødvendig handlingsrom til å ferdigstille sine vurderinger, slik at man kan legge til rette for innsyn i tråd med gjeldende regelverk og avtaleforpliktelser.

Styret ber på bakgrunn av dette generalforsamlingen om å stemme **mot** forslag til vedtak.

11. Valg

11.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteens innstilling: Pål Gunnar Roalkvam (enebolig) gjenvelges for to nye år.

Forslag til vedtak: Pål Gunnar Roalkvam velges som styreleder for to år.

11.2 Valg av styremedlemmer for to år

Valgkomiteens innstilling: Christer Ingebrigtsen (enebolig) gjenvelges for to nye år. Arve Serigstad (blokk) velges som nytt styremedlem for to år.

Anette Randeberg (blokk) og Elisabeth Skorve (enebolig) er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Christer Ingebrigtsen og Arve Serigstad velges som styremedlemmer for to år.

11.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteens innstilling: Anne-Beth Skjæveland (blokk) gjenvelges for ett år. Nina Ørnes (blokk) velges som nytt varamedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Anne Beth Skjæveland og Nina Ørnes velges som varamedlemmer for ett år.

11.4 Valg av valgkomité

Styret foreslår å øke antall medlemmer av komiteen til fire stk. Styret foreslår gjenvalg av dagens medlemmer av valgkomiteen, i tillegg til Marit Emmerhoff Håland (fra blokk) som nytt medlem.

Forslag til vedtak: Alf Bang Jacobsen (enebolig), Morten Sjuve (enebolig), Elisabet Kvinnesland (enebolig) og Marit Emmerhoff Håland (blokk) velges som valgkomite for ett år.

11.5 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.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		36 713 364	34 162 104	42 880 488
Leieinntekt garasje		1 200	0	0
Tillegg felleskostnader		420 536	417 326	420 000
Lading el-bil		406 023	359 673	330 000
Beboeroppdrag		81 238	64 306	82 500
Sum Inntekter		**37 622 361**	**35 003 409**	**43 712 988**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	604 730	604 730	603 500
Avskrivninger	7	173 202	173 202	170 006
Forretningsførerhonorar		854 724	812 472	895 000
Tilleggstjenester forretningsfører		560 304	300 026	326 200
Revisjonshonorar	2	49 026	36 321	38 000
Vaktmestertjenester	3	2 431 456	2 029 419	2 320 000
Drift og vedlikehold	4	7 036 751	7 999 450	4 064 800
TV og/eller internett		3 172 349	3 119 991	3 288 600
Renovering	5	51 000 794	6 531 040	0
Forsikringer		3 009 597	2 522 033	3 296 100
Kommunale avgifter		6 081 377	6 165 721	6 995 000
Energi/strøm		2 681 935	2 513 489	2 240 000
Kontingent Boligbyggelag		183 050	156 900	183 100
Administrasjonskostnader		351 880	186 296	244 000
Sum kostnader		**78 191 175**	**33 151 091**	**24 664 306**
Driftsresultat		**-40 568 814**	**1 852 318**	**19 048 682**
Finansielle poster				
Renteinntekter		2 780 031	263 090	2 957 000
Rentekostnader		9 999 656	6 629 111	15 817 500
Netto finanskostnader		**7 219 626**	**6 366 020**	**12 860 500**
Resultat	**6**	**-47 788 440**	**-4 513 703**	**6 188 182**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	3 574 251	3 574 251
Bygninger	7	118 904 110	118 904 110
Parkeringsanlegg	7	8 686 079	8 686 079
Andre driftsmidler	7	410 201	583 404
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	3	286 118	286 118
Sum anleggsmidler		**131 860 759**	**132 033 961**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		103 614	432 882
Forskuddsbetalte kostnader		4 103 788	3 857 901
Andre fordringer		52 612	21 876
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		77 672 580	10 550 513
Sum omløpsmidler		**81 932 594**	**14 863 172**
SUM EIENDELER		**213 793 353**	**146 897 133**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		52 300	52 300
Opptjent egenkapital		-71 912 617	-24 124 177
Sum egenkapital	**8**	**-71 860 317**	**-24 071 877**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	12 459 086	13 264 882
Pant- og gjeldsbrev lån	9	213 683 500	112 317 125
Borettsinnskudd		41 084 500	41 084 500
Sum langsiktig gjeld		**267 227 086**	**166 666 507**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		48 662	57 080
Innbetalt strøm		508	0
Gjeld til forretningsfører		0	43 438
Leverandørgjeld		9 422 648	3 602 210
Påløpne renter		1 589 502	33 296
Annen kortsiktig gjeld		7 365 264	566 480
Sum kortsiktig gjeld		**18 426 583**	**4 302 503**
Sum gjeld		**285 653 669**	**170 969 010**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**213 793 353**	**146 897 133**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Pål Gunnar Roalkvam Styreleder	Christer Ingebrigtsen Nestleder	Elisabeth Skorve Styremedlem
Anette Randeberg Styremedlem	Camilla Sophie Nilsson 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 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	530 000	530 000
Arbeidsgiveravgift	74 730	74 730
Sum personalkostnader	**604 730**	**604 730**

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.Styret har avholdt en styremiddag.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Innestående 31.12.	286 118	286 118
Netto driftskostnader ved TSS	8 183 140	8 183 140
Innbetalt driftskapital i år	2 208 192	2 025 864
Andel drift	2 431 456	2 029 419
Til gode/skylder TSS per 31.12 Blokk	-69 991	130 020
Til gode/skylder TSS per 31.12 Rekke	-29 354	18 038
Til gode/skylder TSS per 31.12 Enebolig	322 609	-151 613

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	797 219	749 576
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 092 640	4 337 301
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	0	35 925
6630 Vedlikehold uteområde	217 185	1 459 459
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	113 911	227 666
6730 Teknisk rådgivning	55 671	542 302
6780 Drifts- og serviceavtaler	756 495	642 013
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 630	5 209
Sum	**7 036 751**	**7 999 450**

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Renovering stålpiper	0	6 531 040
Renovering blokk	51 000 794	0
SUM	**51 000 794**	**6 531 040**

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-47 788 440**	**-4 513 703**
Opptak av lån	213 883 000	109 854 816
Avdrag på lån	-113 322 421	-104 608 454
Tilbakeføring av avskrivning	173 202	173 202
Endring disponible midler	**52 945 342**	**905 862**
Omløpsmidler	**81 932 594**	**14 863 172**
Kortsiktig gjeld	**18 426 583**	**4 302 503**
Disponible midler	**63 506 010**	**10 560 669**

Disponible midler pr. avdeling

	Felles	Blokk	Rekke	Enebolig
Disponible midler 01.01.	**10 560 668**	**3 228 992**	**2 236 486**	**5 095 190**
Resultat	-47 788 391	-47 950 338	-991 951	1 153 899
Opptak lån	213 883 000	200 583 000	4 400 000	8 900 000
Avdrag på lån	-113 322 420	-99 077 872	-4 575 422	-9 669 126
Tilbakeføring av avskrivning	173 201	105 982	15 224	51 995
Endring disponible midler	**52 945 341**	**53 660 722**	**-1 152 149**	**436 768**
Disponible midler 31.12.	**63 506 009**	**56 889 714**	**1 084 337**	**5 531 958**

Note 7 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg	Hjertestartere	Bysykler Ricoh MPC 4500		Bygninger	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 493 750	63 900	55 237	21 100	114 445 942	4 458 167
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 493 750	63 900	55 237	21 100	114 445 942	4 458 167
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 107 864	54 315	40 507	21 100	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	385 886	9 585	14 730	0	114 445 942	4 458 167
Årets avskrivninger :	149 375	12 780	11 047	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2021	2022	2011	1977	2009
Antatt levetid i år :	10	5	5	3		

	Parkeringsanleg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 686 079	3 574 251
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 686 079	3 574 251
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 686 079	3 574 251
Anskaffelsesår :	2009	1977
Antatt levetid i år :		

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	52 300	0	52 300
Egenkapital	-71 912 617	-47 788 440	-24 124 177
Sum Egenkapital	**-71 860 317**	**-47 788 440**	**-24 071 877**

Negativ egenkapital fremkommer som følger av renoveringsprosjekt. Bygningsmassen er oppført i 1977. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut i fra selskapets drift og risiko. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning for fortsatt drift.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Husbanken	Husbanken	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA
Formål:	Prosjekt støpeskjøt og riss	Lån rekkehus	Lån enebolig	Lån Blokk	Lån Rekkehus	Lån Enebolig
Lånenummer:	**16362107508**	**135580538**	**13558053 10**	**16368987704**	**16368987682**	**16368987690**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2012	2012	2024	2024	2024
Rentesats:	5.59 %	4.30 %	4.30 %	5.42 %	5.42 %	5.42 %
Betingelser:	I følge renteendringsbrev fra DNB			p.t. rente	p.t. rente	p.t. rente
Beregnet innfridd:	09.04.2025	30.06.2036	30.06.2037	09.04.2025	09.04.2025	09.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	3 600 000	3 370 000	15 360 000	96 554 816	4 400 000	8 900 000
Lånesaldo 01.01:	3 257 567	2 407 889	10 856 993	95 820 305	4 369 189	8 870 063
Avdrag i perioden:	3 257 567	140 233	665 563	95 820 305	4 369 189	8 870 063
Lånesaldo 31.12:	**0**	**2 267 656**	**10 191 430**	**0**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 306 853	6 333 353	0	0	0

Kreditor:	Danske Bank	Danske Bank	Danske Bank
Formål:	Lån Blokk	Lån Rekkehus	Lån Enebolig
Lånenummer:	**81601918382**	**81601918250**	**81601918161**
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2025	2025	2025
Rentesats:	4.54 %	4.54 %	4.54 %
Beregnet innfridd:	30.01.2075	30.01.2075	30.01.2075
Opprinnelig lånebeløp:	200 583 000	4 378 000	8 855 500
Lånesaldo 01.01:	0	0	0
Avdrag i perioden:	0	66 000	133 500
Opptak i perioden:	200 583 000	4 400 000	8 900 000
Lånesaldo 31.12:	**200 583 000**	**4 334 000**	**8 766 500**
Saldo 5 år frem i tid:	181 138 730	3 894 000	7 876 500

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 267 227 086,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 131 860 759,- Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Avdelingsregnskap

	Blokk	Rekke	Enebolig	Totalt
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader	23 982 720	2 841 696	9 888 948	36 713 364
Leieinntekt garasje	0	800	400	1 200
Tillegg felleskostnader	7 710	50 000	362 826	420 536
Lading el-bil	366 639	8 933	30 452	406 023
Beboeroppdrag	26 387	3 568	51 283	81 238
Sum Inntekter	**24 383 456**	**2 904 996**	**10 333 909**	**37 622 361**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	370 034	53 156	181 540	604 730
Avskrivninger	105 982	15 224	51 995	173 202
Forretningsførerhonorar	523 006	75 130	256 588	854 724
Tilleggstjenester forretningsfører	426 547	29 762	103 995	560 304
Revisjonshonorar	29 999	4 309	14 718	49 026
Vaktmestertjenester	1 287 965	183 586	959 905	2 431 456
Drift og vedlikehold	2 330 105	1 948 908	2 757 738	7 036 751
TV og/eller internett	1 941 161	278 850	952 339	3 172 349
Renovering	51 000 794	0	0	51 000 794
Forsikringer	1 798 588	394 306	816 704	3 009 597
Kommunale avgifter	3 721 195	534 553	1 825 629	6 081 377
Energi/strøm	2 421 787	59 003	201 145	2 681 935
Kontingent Boligbyggelag	112 008	16 090	54 952	183 050
Administrasjonskostnader	237 591	24 356	89 933	351 880
Sum kostnader	**66 306 762**	**3 617 234**	**8 267 180**	**78 191 175**
Driftsresultat	**-41 923 306**	**-712 238**	**2 066 729**	**-40 568 814**
Finansielle poster				
Renteinntekter	2 730 766	11 021	38 244	2 780 031
Rentekostnader	8 757 848	290 735	951 074	9 999 656
Netto finanskostnader	**6 027 082**	**279 713**	**912 831**	**7 219 626**
Resultat	**-47 950 388**	**-991 951**	**1 153 899**	**-47 788 440**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Soltun.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Soltun

Styreleder	Pål Gunnar Roalkvam (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Camilla Sophie Nilsson (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Christer Ingebrigtsen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Elisabeth Skorve (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Anette Randeberg (sign.)	24.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Soltun

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Soltun 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 rettvisende 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 og oversikt over disponible midler pr avdeling under note 6 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 rettvisende 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: AI0HS-HQ4YJ-4DKF7-CSTK5-ISWJ5-4KV8N

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.

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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: AI0HS-HQ4YJ-4DKF7-CSTK5-ISWJ5-4KV8N

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
2026-03-25 10:23:17 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AI0HS-HQ4YJ-4DKF7-CSTK5-ISWJ5-4KV8N

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, 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.

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Soltun

Borettslaget Soltun ligger i Stavanger kommune og består av 523 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 952613278.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Pål Gunnar Roalkvam
Nestleder, Christer Ingebrigtsen
Styremedlem, Anette Randeberg
Styremedlem, Camilla Sophie Nilsson
Styremedlem, Elisabeth Skorve
Varamedlem, Sissel Serena Edland
Varamedlem, Anne-Beth Skjæveland

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden

Styremøter:
Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 202 protokollerte saker har vært behandlet. Styremøter avholdes første tirsdag hver måned. Unntaket er juli (ferie) og august (rundt midten av måneden)

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

Det har vært avholdt dugnad for å rydde uteområdene i borettslaget

Det er avholdt 1 beboermøte for alle beboere, 2 beboermøter for blokk, 2 oppstartsmøter (Blokk4 og Blokk5) og 1 beboermøte for de med innglassing.

Det har vært avholdt dugnad for å rydde uteområdene i borettslaget

Det er avholdt 1 beboermøte for alle beboere, 2 beboermøter for blokk, 2 oppstartsmøter (Blokk4 og Blokk5) og 1 beboermøte for de med innglassing.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden

Blokk

Renovering

Utgangspunktet var at blokkene trengte et strøk maling (2018). Etter befaringer med lokale aktører ble det avdekket flere tilfeller av utsprengning av betong som skyltes rust i armeringen. Dette utgjorde en stor fare for nedfall (HMS). Da ble det klart at vi måtte gjøre en mer grundig kontroll av betongen.

Millab Consult ble kontaktet som en ekstern aktør, for å få vurdert hvilke tiltak som burde gjennomføres. Millab Consult er et rådgivende ingeniørfirma uten interesser i firma som skal gjennomfører renoveringen.

Så kom Covid-19 med sine begrensninger i aktivitet og økonomisk usikkerhet for mange i borettslaget. I 2021gjennomførte Millab en kontroll på alle blokkene og leverte sin rapport høsten 2022 og styret fikk en generell gjennomgang på tilstanden på betong og armering.

Det var behov for betongrehabilitering på grunn av manglende overdekning mot armering. Det må meisles en del for å for å få behandlet rustutvikling i armeringen. Det som er meislet allerede var der det var fare for ukontrollert nedfall med mulig personskader som resultat. Disse skal sjekkes og utbedres. Betongoverflatene skal renses for gammel maling, manglende overdekning skal utbedres, katodisk beskyttelse av betongen skal monteres og overflater pusses før ny overflatebehandling påføres. Det blir ingen endring i fargepaletten.

De siste årene har det vært mange lekkasjer i blokkene. Ved gjentatte lekkasjer med samme årsak dekker ikke forsikringen utbedringen. Da defineres årsaken som manglende vedlikehold og borettslaget får regningen.

Terrassen var i hovedsak årsaken til lekkasjeskader sammen med blomsterkassen. Styret valgt å ta terrassen og blomsterkassen med i prosjektet. Kostnaden per terrasse/ blomsterkasse blir rimeligere når riggen allerede er der.

Dette prosjektet er en renovering. Det er ingen oppgraderinger. Fargepalett og platekledning blir som nå med litt oppfriskning i matte farger. En slik ren renovering er styret forpliktet til å gjennomføre for å opprettholde kvaliteten og verdien på boligene.

Det var en lang, men grundig prosess. Tilbudsgrunnlaget er detaljert og med det tar det litt tid for aktuelle firma å gi pristilbud. Tilbudsforespørsel ble sendt ut våren 2024 til 9 firma som hadde kunnskap og kapasitet til å påta seg en renovering av denne størrelsesorden.

Høsten 2024 ble det gjennomført avklaringsmøter med 2 tilbydere som endte med signering av kontrakt med Stoltz Rehab AS i desember 2024.

Stoltz Rehab AS og Millab Consult AS har ikke vært engasjert av borettslaget i tidligere renoveringsprosjekt.

Dette er renovering som krever stillas. Da er det ønskelig å få utført mest mulig arbeid mens stillaset er montert. Det omfatter rengjøring og sikring av platekledning, full renovering av balkonger (terrasser), med unntak av de som allerede er renovert på grunn av lekkasje. I tillegg blir det ny tekking i blomsterkassene.

Prosjektet vil pågå i 3-4 år. Det planlegges at 2-4 blokker renoveres og ferdigstilles per år

Total kostnadsramme for dette prosjektet er 290 MNOK. Det er et stort prosjekt og vil påvirke andelen fellesutgifter i årene fremover. Det er estimert 58% økning i andelen fellesutgifter frem mot sluttført renovering. Økningen i andelen fellesutgifter økes etter hvert som det er behov for å kunne betjene økte lånekostnader.

Det er «dyrtid» både på renter og arbeidskraft. Dette er diskutert i styret i samarbeid med Bate teknisk og økonomi.

Pr januar 2026 er prosjektet litt under budsjett, fremdriften tar seg kraftig opp og foreløpig ferdigstillelse for hele prosjektet innen utgangen av 2028

Blokk1 hadde mange overraskelser å by på etter oppstarten i mars 2025. Bygningstegningene stemte ikke med utført arbeid, gamle avløpsrør måtte håndteres både innstøpte og utenpåliggende, avløp fra terrassen måtte renoveres mm. En annen metode for re-alkalisering måtte få en løsning og testes, overflatebehandling (murpuss) måtte prøves ut og prøver for malingstyper måtte testes mot underlaget. Mye av dette måtte få en avklaring før arbeidene flyttet seg over til Blokk2.

Videre trengte styret juridisk hjelp for å få avklaringer på hva vi måtte gjøre, ev kunne kreve og om det var tilpasninger i lovverket for ev andre løsninger.

Styret har fått bistand fra Bate for å lage en informasjonsplan for renoveringen. De har i tillegg laget en «spørsmål og svar» som er publisert på Min side (bate.no).

For styret og prosjektledelsen har det vært travle tider det første året. Dessverre kunne nok informasjonen vært bedre / annerledes i starten, men når det verste trykket rundt innglassinger, forsinkelser mm avtok og styret sammen med prosjektledelsen fikk tid til oppsummering av renoveringen så langt.

- Det er vanskelig å ha felles beboermøter og samtidig få ut nyttig informasjon til den enkelte andelseier

De fleste forespørsler er personlige og om sin blokk:

- Når er oppstart på min blokk?
- Blir det container tilgjengelig for å kaste overflødige ting fra terrasse og fellesbod?
- Hvor lenge blir det presenning på begge sider?
- Hvor lenge pågår støyende arbeider (meisling)
- Hvorfor må jeg søke på nytt når det gjelder re-montering av innglassing, varmepumpe og solskjerming?

For å kunne gi ut best mulig informasjon at styret og prosjektledelsen følgende plan:

- Informasjon om at arbeidene på din blokk starter snart og hva en må gjøre på egen terrasse og balkong før arbeidene starter
- Invitasjon til eget oppstartsmøte for blokken.
- Informasjon om «Status midtveis»
- Informasjon «Vi nærmer og slutten»
- Feedback-skjema etter ferdigstillelse.

Fra og med Blokk4 har styret invitert andelseierne i aktuell blokk til oppstartsmøte. Det blir en mindre gruppe og alle som har spørsmål får en bedre mulighet til svar.

I tillegg vil Farstad Profilsystemer AS foreta en befaring på alle innglassinger, sammen med beboer, for å avklare tilstanden på innglassingen, ev hva som må utbedres før den kan re-monteres eller om den må kasseres. Beboer får mulighet til å avgjøre om en gammel innglassing bare kan kastes eller om de vil foreta reparasjon av slitte deler.

For de som ikke ønsker å betale re-monteringen i en en-gang kan borettslaget tilby nedbetaling over 2 år med rente tilsvarende borettslagets renter i prosjektet. Borettslaget tjener ikke på dette og det påvirker ikke budsjettet for renoveringen.

Radonmåling

Fra desember 2025 til februar 2026 (70 dager) ble det avholdt radonmålinger i alle 80 leiligheter (1 etg) i blokk i tillegg til 203 leiligheter i enebolig og rekkehus

Styret er pålagt å gjennomføre radon-målinger i alle eneboliger, rekkehus og 1 etg i blokk. Styret og Radon Sørvest-AS har informert og tilrettelagt for at andelseier/beboer skal ha anledning til å få avklart mengden radon i boligen. Borettslaget er pålagt sanering for verdier over 100BqM3. Sporfilmer sendt inn i januar 2026 for avlesing er ugyldige på grunn av for kort eksponeringsperiode.

Rekkehus

Maling av rekkehus

De 3 gjenstående rekkehusene ble malt i 2025

Felles

Dugnad

Dugnaden 2025 ble vel gjennomført. En restavfallskonteiner og en hageavfallskonteiner var utplassert etter ønske fra andelseierne. Styret opplever godt fremmøte på dugnaden, Ikke

alle møter på Torget, men de går sammen i gatene og gjør jobben der. Det er kjekt å se at det totalt sett er så mange som deltar med rydding i sitt nærmiljø.

Telia

I 2025 var det en uenighet mellom Telia og TV2 om betaling og innhold. Telia kompenserte borettslaget for tilsvarende beløp hver måned. I etterkant kom det en prisøkning på 70,- per andel per måned. Etter påtrykk fikk borettslaget forhandlet ned tillegget til 40,-

På Min side https://www.telia.no/min-side/ kan dere velge inn kanaler og ta ut de kanalene du ikke ønsker.

Noen tips:

- Trådløst nett: Plasser ruteren slik at den står med min 50 cm frirom. Ikke plasser den inn i en bokhylle eller tett på andre tekniske apparater da det gjør det trådløse nettet svakere.

- TV boks: Hvis du opplever at sendingen «hakker» eller at «hjulet spinner» så kan det skyldes at internminnet i TV-boksen er fullt. Det kan skje hvis en ser på tidligere sendte programmer (ikke i opptak, men spoler frem og tilbake). Løsningen her er å ta ut strømmen til TV-boksen, vent 2-3 sek og sett strømmen på igjen. Da er internminnet tømt, og ting bør virke bedre.

Byhage Soltun

Byhagen i Soltun lever sitt fredelige liv. Ny planter, tanker og folk kommer til og er med på rydding, nyplanting og fortløpende vedlikehold.

Trafikksikkerhets-tiltak

Etter et år der hovedfokuset har vært renovering av blokk vil styret fortsette arbeidet med trafikksikkerhetstiltakene.

Styret har engasjert AROS for å få løsninger vedr trafikksikringstiltak i brl Soltun.

- Prof. Hansteens gate er kommunal

- Godtar ingen tiltak uten godkjenning

- Smågatene Sirius'-, Orion-, Rigel-, Castor- og Pollux' gate er tilhører Soltun.

- Testområdet i Sirius' gate, Castors gate og Pollux' gate ble valgt på grunn av rapporterte uønskede hendelser. Erfaringene vil påvirke videre arbeid med trafikksikkerhets-tiltak.

Styret godkjente gjennomføring av veimerking og utplassering av plantekasser. Størrelsen og plasseringen av plantekassene var ikke renovasjonen spesielt fornøyd med, så de er nå omplassert. Dessverre med det resultatet at farten har økt igjen.

Etter ny befaring sammen med Renovasjonen kom vi til enighet om ny utplassering av plantekasser som trafikksikrings-tiltak. Renovasjonen benytter nå mindre renovasjonsbiler og kommer gjerne med biler med to kammer slik at alt blir hentet med samme bil.

Etter et år det hovedfokuset har vært renoveringen av blokkene vil styret gjenoppta arbeidet med trafikksikring i smågatene.

Styrene som har vært opp igjennom årene har diskutert og forsøkt ulike tiltak for å få farten på trafikken ned samtidig som nødvendig transport skal være mulig. Borettslaget kan montere skilt som de fleste ikke bryr seg om, vi kan legge fartshumper som ikke må være for kantete. Vi kan sette ut plantekasser som ikke er til hinder for renovasjonen, men «da må de merkes med refleks slik av ingen kjører på dem og skader bilen».

Borettslaget Soltun er planlagt og bygd for å være bilfritt. Det er skiltet ved alle innkjørsler. Vi ønsker alle at ungene våre skal ha et trygt nærmiljø å vokse opp i.

Uansett tiltak så er det til syvende og sist oss beboere som må ta et kollektivt ansvar for dette. Det er oss voksne som må vurdere om vi trenger å bruke bilen helt til boligen. Hvis vi trenger det så skal det skje på de gående sine premisser, gangfart.

Dette gjelder og el-sykler og el-sparkesykler. Hodetelefoner og plugger hindrer lydinntrykk og svekker oppmerksomheten i trafikkbildet.

Hjertestartere

Det er utplassert 4 hjertestartere i borettslaget.

De er plassert i inngangspartiet, utenfor inngangsdøren til Prof. Hansteens gate 5, 33, 53 og 71. De er registrert i «Hjertestarter-register 113».

SG Safety as har oppfølging og vedlikehold på alle hjertestarterne våre.

Drenering

Styret har mottatt en mulighetsstudie fra AROS v/ landskapsarkitekt Jamie Bell. Denne studien angår kommunale områder og må derfor legges frem for Stavanger kommune før mulig gjennomførelse. Dette tiltaket kan medføre en forbedring på våre generelle drenerings-problemer.

Målet er å få et forslag som utvikler de kommunale friområdene slik at de i større grad kan benyttes i alle sesonger, ikke bare aking/ski på vinteren.

Utarbeidet forslag er fremlagt for Stavanger kommune som fant dette tiltaket spennende og gjennomførbart. Det vil si at de ønsker å få dette prosjektet inn i budsjettet 2026-27.

Styret har ikke fått tilbakemelding om midler er i budsjettet for 2026. Kanskje 2027?

Borettslaget sørger for drenering der det er fare for vanninntrenging og medfølgende skade på bygningsmassen.

Generelt

Rottebekjempelse

Styret har en løpende avtale med Anticimex AS på giftfri bekjempelse av rotter i avløpssystemet. Det er utplassert 15 feller (WiseTrap) i kummer på feltet.

Det er ikke tillatt med husdyrhold/høner/fugler i bur utendørs i borettslaget. Det har vært ett tilfelle som har medført rotteplage i 4 boliger og påført borettslaget 120.000, - i ekstra utgifter.

Parkeringskjellere

Det må ikke oppbevares verdisaker eller portåpner i bilen når den er parkert i anlegget. En stjålet portåpner medfører unødvendige utgifter for borettslaget og unødig heft for de andelseierne som må få kodet om portåpneren sin. Vi kan ikke hindre uvedkommende i å komme inn i parkeringskjellerne så lenge de skal være i drift døgnet rundt.

Egenandel må dekkes av den enkelte bileier sammen med tap av verdier. Dette gjelder uansett om porten er i funksjon eller ikke. Borettslaget Soltun tilbyr parkering i lukket parkeringsanlegg, men har ikke ansvar hvis det skulle bli innbrudd/hærverk i biler parkert her hvis porten er i ustand. Det er viktig at alle følger litt ekstra med på at porten går ned som den skal, at døren smekker igjen og at det ikke er uønsket aktivitet.

Vi minner samtidig om at det bare er bilen som kan stå i parkeringskjelleren. Utstyr til bil og verktøy eller annet skal oppbevares i egen bod. Vi har foreløpig tillatt at det står 4 dekk på parkeringsplass, men da på eget ansvar.

Uteområder

Tjensvoll Servicesentral (TSS) bruker mange timer på å vedlikeholde og oppgradere våre uteområder og etter tilbakemeldingene styret får så er andelseierne meget fornøyd med dette.

TSS har fått fullmakter til å foreta mindre utskiftninger der det er nødvendig uten å gå via styret. TSS har utført vesentlig arbeid med opparbeiding, beplanting og vedlikehold av uteområdene.

Tjensvoll Servicesentral

Tjensvoll Servicesentral (TSS) er et sameie hvor vi er medeier og står for ca. 24 % av timeforbruket. TSS foretar enkle oppdrag for borettslaget og beboere. Kostnadsfordelingen mellom eierne fordeles etter totalt timeforbruk ved årets slutt.

Ved akutt behov bes andelseierne ta kontakt med TSS for å få en hurtig behandling. Det samme gjelder ved mindre feil og mangler i boligen. John Helge W. Skorve (Daglig leder) er tilgjengelig på epost, tlf eller SMS

Styret består av leder, 2 styremedlemmer og én vararepresentant. Borettslagets leder er styreleder i TSS.

Beboerne får utført vaktmestertjenester for 250,- pr 1/2 time og 400,- / time.

Styret vil fortsatt delta i arbeidet med å videreutvikle TSS. De innehar mye lokal- og erfaringskunnskap som det er verdt å ta vare på.

TSS går gradvis over til El-biler/ El-verktøy etter hvert som maskinparken må skiftes ut.

HMS/IK

Det er foretatt 6 vernerunder i perioden. Vernerundene omfatter alle fellesområder som tilhører borettslaget. Styrets HMS-ansvarlig foretar runder i alle oppgangene i blokk samt tilliggende områder. TSS foretar tilsyn med kvartalslekeplassene. Ev avvik som oppdages/ meldes inn angående kommunale lekeplasser blir meldt inn til kommunen.

Styret har inngått avtale med Bate teknisk på HMS verktøyet BevarHMS.

Det er utarbeidet HMS protokoll og tiltaksskjema over avvik som er oppdaget. Avvik blir registrert og fulgt opp av styret. TSS har fått oversendt vernerunderapport med frister for gjennomføring av tiltak.

Styret har jobbet med å tilpasse internkontrollsystemet til borettslagets art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse som er nødvendig for å etterleve helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Drift av Borettslaget Soltun

Historikk

Borettslaget Soltun ble bygd i 1976-78. Det er en aldrende boligmasse der flere elementer har nådd grensen for forventet «levetid». I borettslagets tidligere år var det ikke vanlig å avsette penger til vedlikehold. Det var ikke unikt for Brl Soltun, men mer en generell trend. Det var viktigere da å senke fellesutgiftene enn å tenke på fremtidig vedlikehold. På 90-tallet meldte deg seg etter hvert et behov for renovering for å ta vare på boligmassen. De første tiltakene ble gjennomført delvis med oppsparte midler og resten med låneopptak.

Etter hvert økte behovet for renovering/ vedlikehold for alle boligtyper, mest for blokkene. I eneboliger og rekkehus var det lettere å foreta mindre renoveringer etter hvert som det var behov. Med blokkene ble det fort prosjekter som omfattet alle 12 blokker med 320 leiligheter. Alle større oppgraderinger er forelagt generalforsamlingen for vedtak før gjennomføring. Dette gjelder for alle boligtyper og fellesanlegg. Alle oppgraderinger er foretatt etter vedtak i generalforsamlingen. Renoveringer har vært nødvendige vedlikeholdstiltak.

I skrivende stund er det renovering av blokkene som er den største utgiften. Det er estimert en økning på 58 % frem til 2028. Blokkene fikk en økning i andelen fellesutgifter på 20 % for 2026. Det er inkludert 5 % prisstigning generelt, og 15 % på grunn av pågående renovering. For enebolig og rekkehus var økningen 7 % for å dekke inn generell prisstigning og for oppsparing.

For eneboliger og rekkehus er det takene som står for tur sett ut fra alderen. En tilstandsvurdering vil avklare hvilke renoveringer eneboliger og rekkehus må og bør gjennomføre.

Borettslaget Soltun er regionens største borettslag med sine 523 leiligheter og med en omsetning på ~40 MNOK pr år. Det påligger styret et stort ansvar å forvalte de verdiene vi har.

Styret skal balansere mellom alle ønskene beboerne har på forbedring/oppgradering av boliger eller uteområder, beboere som ikke ønsker økt pengebruk, og nødvendige tiltak for å vedlikeholde boligmassen.

Majoriteten av de tillitsvalgte i styret har heltidsjobb i tillegg til styrevervet. Krav til teknisk/ juridisk/ økonomisk kompetanse er nå så store at vi ikke kan forvente at styret skal besitte denne kompetansen. For å kunne ivareta borettslagets interesser og sikre verdiene, har styret funnet det hensiktsmessig å bruke mer tid på planlegging fremover med hjelp av Bate sin Renovering & oppgraderingsplan, å benytte TSS i økt grad til å utføre vaktmestertjenester og å basere driften mer på innkjøpte tjenester (teknisk/ juridisk rådgivning) generelt.

Styret har i de siste 20 år søkt kontinuitet i styresammensetning og understreket det til valgkomitéen.

Ut over styrets anbefaling står Valgkomitéen fritt til å vurdere hvilke kandidater som er best egnet til å bidra som styremedlemmer i borettslaget. Valgkomitéen er aktiv og mottakelig for kandidater til styret hele året, ikke bare tiden før generalforsamlingen.

Kontinuitet er viktig for Brl Soltun. Vi består at 523 leiligheter, drøye 1.000 sjeler med tilsvarende mange meninger og synspunkt. Styret mottar mange saker som skal besvares, noen er enkle (hvis en har erfaring) andre krever styrebehandling.

Kontinuiteten her betyr fortløpende erfaringsoverføring til nye medlemmer av styret. Ofte er den beste inngangen til styret som varamedlem (valgt for ett år). Da får de en formening av hva det betyr å være tillitsvalg til styret. Noen velger å avslutte fordi det er for krevende, andre stiller til gjenvalg som varamedlem eller som styremedlem. De som ønsker å fortsette som tillitsvalgt i styret vil få med seg de mest generelle avgjørelsene som de selv kan foreta og hvilke som må innom et styremøte for vedtak. Når det er erfarne medlemmer i styret kan de som er usikre kontakte dem for veiledning.

Styret må foreta noen avgjørelser som ikke alle andelseierne er enige i, som pågående renovering av blokkene. Styret forholder seg til gjeldende lover og forskrifter i denne renoveringen. Renovering er styrets ansvar og må gjennomføres når det er behov. Skal renoveringen inneholde en oppgradering må saken vedtas i GF. Som renovering/ oppgradering i 2008 (Fasadeendring) og renovering/oppgradering oppganger i blokk 2012 (fliser, nye postkasser, nye inngangsdører til leilighet, ny belysning mm).

Nå har vi en renovering, ikke en oppgradering. Renovering er nødvendig vedlikehold av boligmassen. Pågående renovering er basert på en ekstrem rapport fra Millab Consult AS og

de svakhetene de kartla i sin rapport til styret.

Det hender at styret tar beslutninger som ikke faller i like god jord hos alle. Slik er det, og slik vil det alltid være. Det er styrets ansvar å ta de beslutningene de finner mest hensiktsmessige for borettslaget.

Vi ber om at andelseiere som ikke er enige i styrets beslutninger tar dette skriftlig opp med styret. Det bes om at dette gjøres på saklig vis direkte til styret, og ikke det enkelte styremedlem eller dennes familie. Styrets medlemmer er også andelseiere på feltet

Styret ønsker å besvare alle e-poster og henvendelser fortløpende. Fra og med 1 januar 2025 til og med 31 desember 2025 mottok post@brlsoltun.no om lag 2.280 eposter. I tillegg kommer det e-poster sendt til styremedlemmene og svar på svar på forespørslene (i e-post-tråder) Noen henvendelser må sjekkes eksternt før endelig svar kan forventes.

Reguleringsplan og utformingsveileder

Ny reguleringsplan (Plan 2377) med utformingsveileder er nå gjeldende for alle som ønsker tilbygg og/eller fasadeendringer, ny eller større bod eller nye gjerder samt utformingsveileder for gjerder gjelder for eneboliger og blokkleiligheter på bakkeplan.

Alt arbeid av denne typen er søknadspliktig til styret, og det bes om at det benyttes tegninger fra reguleringsplan/utformingsveileder. Tegninger kan hentes på kontorvakt eller ved henvendelse til Stavanger kommune.

Når det søkes om et tiltak etter gitt tegning forventes det at tiltaket oppføres som omsøkt. Når tiltaket er ferdigstilt overtar borettslaget vedlikeholdsplikten av tiltaket under forutsetning at det er oppført i henhold til omsøkt tegning.

Plan 2377, vedtatt i 2012, angikk i hovedsak eneboliger med utformingsveileder for gjerder i blokkene, ett enkelt lite påbygg for rekkehus. Nå er det kommet ønske om å få utarbeidet påbygningsforslag til rekkehusene ut over utvidelsen av kjøkken. Styret har vært i kontakt med Ivar Egge i Arkipartner som har erfart fra andre prosjekter at man heller vil ha endring av plan framfor dispensasjonssøknader og at i dette tilfellet vil det utarbeides et utbyggingsforslag som vil gjelde for alle rekkehusene i en endring i Plan 2377. Vi antar at Planavdelingen finner det mer hensiktsmessig fremfor egen dispensasjonssøknad for hver enkelt tilbygg. Styret har kontaktet Stavanger kommune og venter på svar fra de rette vedkommende der.

Vedlikeholdsplan

Styret har fått oppdatert Vedlikehold/oppgraderingsplanen (2026) for alle boligtyper. Neste oppdatering skjer i 2027. Oppsummert for enebolig og rekkehus var det kun mindre vedlikeholdstiltak som skulle gjennomføres i 2026

Målet med Vedlikehold og oppgraderingsplanen er å kunne stipulere utgiftene til vedlikehold de neste 10 årene og hvordan det skal finansieres. Dette vil igjen kunne gi en mer forutsigbar andel felleskostnader for andelseierne.

Forsikring

Borettslagets forsikring dekker bygningsmassen, ikke innbo og løsøre. Det er derfor viktig at alle har en innboforsikring slik at en unngår ubehagelige overraskelser ved skade.

Andre saker som er behandlet

- Søknader om bruksoverlating. Alle andelseiere må søke styret om godkjenning før utleie blir gjennomført
- Søknad om tilbygg/påbygg
- Skriftlige klagesaker
- Beboerinfo (4 beboerinfo april 2025 - mars 2026)

- Utdeling/ utsending / publisering av annen relevant informasjon
- Pristilbud/ kontrakter
- Søknad/ erklæring varmepumpe, innglassing og solskjerming
- Søknad/ erklæring husdyrhold

Kommentar vedrørende andre saker

Tilbygg/påbygg enebolig og rekkehus

Alle fasadeendringer og tilbygg/påbygg skal søkes om til styret for godkjenning. Videre skal disse søknadene også sendes til Stavanger kommune v/Byggesak for godkjenning sammen med styrets vedtak. For å få en lettere saksgang i styret og kommunen må alle fasadeendringer og utbygg/tilbygg følge Plan 2377 for Soltun.

Uenighet naboer imellom: Styret ønsker at naboer i første omgang forsøker å ordne eventuelle uenigheter seg imellom. Skulle det ikke føre fram, kan styret kontaktes for bistand. Vi minner om at det for styrets del ofte blir påstand mot påstand uten mulighet for etterprøving fra styrets side, og da vil styrets oppgave primært være å forsøke å finne løsninger som begge parter kan akseptere.

Andelen fellesutgifter (husleie) betales av alle andelseiere. Dette er borettslagets inntekter som skal dekke inn utgiftene vi har til nedbetaling av lån, fortløpende vedlikehold, inngåtte avtaler, forsikring mm.

Styret mottar rett som det er spørsmål hva andelen fellesutgifter dekker.

Det letteste er å si hva fellesutgiftene ikke dekker.

- strømforbruk i egen bolig

- innboforsikring

- ev tilleggskjøp opp fra kollektiv avtale med Telia

- innvendig vedlikehold, inkl vann, avløp og strømkabler.

- vedlikehold installert varmepumpe

- innglassing (blokk) og vedlikehold av denne

- vedlikehold av ikke-godkjente gjerder

Dekkes av fellesutgiftene:

- Boligforsikring

- Nedbetaling av lån

- Utvendig vedlikehold av bolig (kledning, vinduer, yttertak, maling og ev nødvendig bruk av stillas, gjerder som er etter utformingsveileder)

- Vaktmestertjenester for billigere tjenester til beboere og vedlikehold av uteområdene som tilhører Brl Soltun

- Kommunale avgifter

- Radon måling og sanering samt vedlikehold av tiltak (radonsug)

- Kollektiv avtale med Telia

- Felles tilbud bysykler

- Vedlikehold av garasjeanlegg og garasjeporter/ dører/ ladeanlegg

- Drenering av hager der dette er strengt nødvendig.

- Vedlikehold av gater (gjelder ikke Prof. Hansteens gate da denne fortsatt er kommunal) og gjesteparkering

- Vedlikehold av borettslagets fellesområder

- Strømforbruk på fellesområdene. (varmekabler ned til garasjene, noe gatebelysning, lys i garasjer, Varmtvann i blokkene)

- Renovering og vedlikehold av lekeplasser som eies at borettslaget

- Trafikksikkerhetstiltak i gatene

- Medlemskap i Bate (for andelseiere)

- Forretningsførerhonorar (Bate)

- Styresekretær (Bate)

- Revisor (fortløpende kontroll og ved årsoppgjør) KPMG

- Teknisk bistand ved større renoveringsprosjekter

- Årlig tilstandsvurdering av boligmassen for å avdekke kommende vedlikeholdsbehov

- Rengjøring oppganger i blokk

- Skifte av matter i inngangspartiet (blokk)

- Nødvendig drift som kopiering/porto av div info og utsendelse av årsmeldinger og varsler i forbindelse med Generalforsamling.

- Årlig kontroll av takene (blokk)

- Årlig service på ventilasjon (blokk)

- Ventilasjons-rens

Inngåtte og løpende avtaler

- Avtale om forretningsførsel hos Bate boligbyggelag

- Avtale om styresekretær fra Bate boligbyggelag

- Avtale med teknisk avdeling i Bate boligbyggelag om oppfølging av tilbygg/ fasadeendringer enebolig og rekkehus

- Forsikringsavtale med if … på bygningsmassen (ikke innbo og løsøre)

- Avtale om Bevar-HMS med Bate boligbyggelag

- Avtale om Bevar-Vedlikehold med Bate boligbyggelag

- Leveranse av TV-pakke/ internett fra Telia AS (t.o.m. 31/3-2027 + 2 år opsjon)

- Avtale om Wisetrap med Anticimex AS (rottefeller)

- Serviceavtale for brannvernutstyr i bolig med SG Safety AS

- Serviceavtale for brannvernutstyr i garasje og slanger i oppganger med SG Safety AS

- Serviceavtale for hjertestartere med SG Safety AS

- Avtale om vaktmestertjenester med Tjensvoll Servicesentral (TSS)

- Avtale om renhold i oppganger med Helt Rent as AS

- Avtale om skifte av dørmatter i blokk med Rogamatter

- Avtale med Caverion (tidl Simex AS) om service og vedlikehold av ventilasjonsanlegg (blokk)

- Avtale med PortTeknikk AS om service på garasjeporter

- Avtale med Tangen RVA om service på røyk-luker (blokk)

- Avtale med Protan AS på takforvaltning (blokk)

- Borettslaget er medlem av sikringsordning i BBL Finans

- Drifts-avtale med Rønning Elektro på ladeanlegg i garasjene.

- Avtale med Bate på avlesing og fakturering av strømforbruk ved lading i garasjeanlegget.

- Avtale med Radon Sørvest-AS om årlig service av radonsug.

Styrets planer fremover

- Gjennomføre fortløpende vedlikehold

- Fortsette arbeidet med renovering av blokkene

- Fortsette arbeidet med overvannshåndtering/ drenering

- Fortsette arbeidet med trafikksikkerhetstiltak i borettslaget

Enebolig og rekkehus

Ventilasjonsrens

Styret ble nylig informert om at ventilasjonen i eneboliger og rekkehus er borettslagets ansvar etter en nylig rettslig avgjørelse.

Styret vil innhente pristilbud på rens av ventilasjon og motor i løpet av året. Dette er ikke en utgift styret var klar over når budsjettet for 2026 ble vedtatt. Er pristilbudene lave nok kan vi starte rens mot slutten at 2026.

Tilstandsrapport eneboliger (og rekkehus)

Etter sak til Generalforsamlingen 2025 ble forslaget nedstemt slik det ble fremlagt.

Styrets innstilling i saken:

Styret er enig i at det må gjøres en tilstandsvurdering av eneboliger. Styret har allerede en del ekstraarbeid i år i forbindelse med oppstart av renovering av blokkene. Styret vil derfor be om en tilstandsvurdering på enebolig når vi er over den travleste perioden i renovering av blokkene slik at vi kan ha full oppmerksomhet også på eneboligene.

Funn i tilstandsrapporten, antatt omfang og kostnad av utbedring vil kunne påvirke fremdrift. Det vil også ta noe tid å få tilstandsrapport, og senere i å utarbeide tilbudsgrunnlag, innhente tilbud og forhandle med aktuelle tilbydere. Kapasitet hos aktuelle tilbydere vil også påvirke tidsløpet. Det er derfor ikke mulig å sette en frist for dette nå.

Med bakgrunn i erfaring fra pågående renovering av i blokk og gode innspill der mer informasjon ble etterlyst, ønsker styret å presentere funn i tilstandsrapport på eneboliger for beboerne og informere om hva dette innebærer av plikt til vedlikehold før vi går videre med å lage tilbudsgrunnlag og innhente tilbud for eneboligene.

På denne bakgrunn ber styret om fullmakt til å jobbe videre med saken og å stemme mot forslaget.

Styret finner det naturlig å ta med rekkehusene da det er tre-bebyggelse og har felles problemstillinger. Styret har i 2025 brukt all sin tid på renoveringen av blokkene. Styret har ikke hatt kapasitet til å gjennomføre en slik kartlegging / tilstandsrapport. Dette vil bli tatt tak i kommende år, og sett i sammenheng med tilbud på maling av eneboligene

Kledning med råteskader blir skiftet fortløpende etter innmelding og kontroll til TSS.

Skifte av tak rekkehus og enebolig

- Sutak og takpanner er over beregnet levetid på 40 år. Foreløpig holder de tett. Dette vil bli en kostnadskrevende jobb. Styret har derfor startet prosessen nå med å få faglige vurderinger av mulige løsninger. Vi avventer prosjektet til det er strengt nødvendig og helst ikke i «dyrtid»

Renovering

- Skifte sutak, lekter og takpanner

Oppgradering

- Oppgradere takkonstruksjon for å kunne etablere takpanner med integrert solcelle-panel. Her er det en rivende utvikling på løsninger som er enklere å montere forhåpentligvis vil kostnaden gå ned i forhold til tidligere kostnadsoverslag.

Forsikringsavtale

Borettslaget Soltun er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000562583.

Skader meldes til Tjensvoll Servicesentral. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun onsdag 22.04.2026

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Morten Hovland Haaland ble valgt til møteleder og Camilla Sophie Nilsson ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Kjell Rune Nordmark ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 74 andelseiere og 11 godkjente fullmakter representert. Totalt 85 stemmeberettigede. I tillegg møtte Morten Hovland Haaland fra Bate.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Møteleder gikk gjennom hovedpostene i regnskapet.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret viste til den skriftlige orienteringen, og tok i mot spørsmål fra salen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år. Styret foreslo samme godtgjørelse som i fjor.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til 530 000 kroner. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utbygging rekkehus

Styret fremla saken, siden forslagstiller ikke deltok i generalforsamlingen.

Styret støttet forslaget, og viste til informasjonen om dette i årsmeldingen hvor det fremkommer at de allerede har igangsatt søknadsarbeidet hos Stavanger kommune.

Vedtak:

Styrets redegjørelse ble tatt til orientering.

6. Avviksregister

Saksmelder fremla saken og ønsket at det blir etablert et digitalt avviksregister for renoveringsprosjektet.

Styret informert om at dette allerede er ivaretatt i prosjektet, og ba generalforsamlingen stemme mot forslag til vedtak.

Vedtak:

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret pålegger Stoltz Rehab AS å etablere et digitalt avviksregister hvor beboerne har mulighet til å registrere avvik, samt se entreprenøren sine tiltak knyttet til innrapportert avvik. Stoltz Rehab AS pålegges også å komme opp med en tiltak for innrapportert avvik innen 5 arbeidsdager. Tiltaket iverksettes senest 10 arbeidsdager etter det er godkjent av generalforsamlingen.

Forslaget fikk 33 stemmer for og 45 stemmer mot, og ble dermed **ikke** vedtatt.

7. Løpende informasjon om prosjektet

Saksmelder fremla saken og mente at beboerne i blokkene opplever svært begrenset informasjon rundt prosjektet, og foreslo konkrete tiltak for å bedre dette.

Styret viste til dagens praksis rundt informasjonsdeling, og mente at dette forslaget derfor var unødvendig og ville føre til merkostnader for borettslaget. Styret ba generalforsamlingen stemme mot forslag til vedtak.

Vedtak:

Forslagsstiller forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å dele månedsrapporter fra entreprenøren Stoltz Rehab AS og møtereferat og aksjonsliste fra alle møter mellom Stoltz Rehab AS og Bate (som prosjektleder), samt eventuelle møter mellom styret og Stoltz/Bate

Dersom Stoltz Rehab AS ikke utarbeidet månedsrapport, innbefatter vedtaket å pålegge Stoltz Rehab AS å utarbeidet månedsrapport. Månedsrapport skal da som et minimum inneholde:

- Aktiviteter gjennomført i perioden.
- Aktiviteter planlagt i neste periode
- Områder / Forhold som gir grunn til bekymring.
- HMS statistikk / uønskede hendelser
- Avviksregister
- Planlagt progress
- Faktisk oppnådd progress
- Økonomisk oversikt

Månedsrapporten skal være tilgjengelig 3 arbeidsdager etter mnd slutt. Referatet skal være klar 3 arbeidsdager etter møtet. Rapport og møtereferat gjøres tilgjengelig på minside.bate.no og i papirutgave på kontoret samme dag som det er mottatt. Tiltaket iverksettes senest 5 arbeidsdager etter vedtak på Generalforsamlingen.

Forslaget fikk 11 stemmer for, og ble dermed **ikke** vedtatt.

8. Forpliktende fremdriftsplan

Saksmelder fremla saken og ønsker innsyn knyttet til fremdrift i renovasjonsprosjektet og aktiviteter som gjelder for den enkelte blokk, og foreslo at entreprenøren legger frem en forpliktende fremdriftsplan for hver blokk.

Styret informerte om dagens kommunikasjonsplan, og påpekte at det allerede foreligger en forpliktende fremdriftsplan for hele prosjektet. Styret mente derfor at forslaget ikke var nødvendig og ba generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Vedtak:

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret pålegger entreprenøren Stoltz Rehab AS følgende: Utarbeide en forpliktende detaljert fremdriftsplan for hvor enkle blokk, hvor det tydelig fremgår hvilke aktiviteter som skal gjennomføres, og med en klart start dato og ferdigstllingsdato for hver enkelt aktivitet. Videre pålegges Stoltz Rehab AS å iverksette tiltak dersom en aktivet er forsinket. Tiltakene skal ha som mål å redusere forsinkelsen og opprettholde fremdriftsplane. Stoltz Rehad pålegges også å holde beboerne løpende orientert om når neste aktivitet vil bli påbegynt. Den forpliktende fremdriftsplanen for hver blokk gjøres tilgjengelig for beboerne på https://minside.bate.no/ og i papirutgave på kontoret. Tiltaket iverksettes senest 5 arbeidsdager etter vedtatt av Generalforsamlingen.

Forslaget fikk 8 stemmer for, og ble dermed **ikke** vedtatt.

9. Tiltak mot støv

Saksmelder fremla saken og ønsket tiltak for å hindre byggestøv å trenge inn i leilighetene.

Styret viste til de allerede igangsatte tiltakene, og uttalelse fra ekstern HMS-ansvarlig i prosjektet som konkluderer med at de utførte tiltakene gjør at risikoen for eksponering av byggestøv er på et minimum. Styret ba derfor generalforsamlingen stemme mot forslag til vedtak.

Vedtak:

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret pålegges å kravstille til Stoltz Rehab AS at de dekker hele fasade inn mot leiligheten med plast som standard for alle leilighetene. Dette for å hindre støv trekkes inn i leiligheten. Tildekking gjøres på begge sider slik at en hindrer støv å komme inn gjennom vinduer / dører. Tiltaket iverksettes umiddelbart etter godkjenning.

Forslaget fikk 7 stemmer for, og ble dermed **ikke** vedtatt.

10. Innsyn i avtaler

Saksmelder forklarte at beboerne i blokkene opplever lite innsyn i hva som er avtalt med entreprenøren med tanke på fordeling av risiko for fremdrift og kostnader for prosjektet, og foreslo at generalforsamlingen pålegger styret å dele med beboerne kontraktene som er inngått mellom Soltun og Stoltz Rehab AS og mellom Soltun og Bate.

Styret understreker risikoen for kontraktsbrudd og mulig erstatningsansvar for borettslaget, og anbefalte generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Vedtak:

Saksmelders forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å dele med beboerene kontraktene som er inngått mellom Soltun og Stoltz Rehab AS og mellom Soltun og Bate ifb. renovering av blokker. Dersom det er behov for å signere konfidensialitetserklæring av beboerne i forkant av innsyn pålegges også styret å tilrettelegge for dette. Avtalen gjøres tilgjengelig på: https://minside.bate.no/ og i papirutgave på kontoret. Vedtak iverksettes senest 10 arbeidsdager etter godkjenning fra Generalforsamlingen.

Forslaget fikk 30 stemmer for og 41 stemmer mot, og ble dermed **ikke** vedtatt.

11. Valg

11.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteen foreslo gjenvalg av Pål Gunnar Roalkvam for to år.

Vedtak:

Pål Gunnar Roalkvam ble valgt til styreleder for to år ved akklamasjon.

11.2 Valg av styremedlemmer for to år

Valgkomiteen foreslo gjenvalg av Christer Ingebrigtsen for to år, og valg av Arve Serigstad som nytt styremedlem for to år.

Det kom benkeforslag fra salen, hvor Hector Vestbø ble satt opp mot Christer Ingebrigtsen. Det ble gjennomført skriftlig avstemning på disse to kandidatene. Christer Ingebrigtsen ble valgt.

Etter første avstemming gjenstod ett styreverv. Det hadde kommet benkeforslag på Knut Bollerup som kandidat til styret, i tillegg til Arve Serigstad.. Det ble gjennomført skriftlig valg, og Arve Serigstad ble valgt.

Vedtak:

Christer Ingebrigtsen og Arve Serigstad ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

11.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteen foreslo gjenvalg av Anne-Beth Skjæveland for ett år og valg av Nina Ørnes som nytt varamedlem for ett år. Det kom benkeforslag på Hector Vestbø. Det ble gjennomført skriftlig avstemming på de tre kandidatene. Møteleder opplyste i forkant av avstemmingen at de to med flest stemmer ville bli valgt som varamedlemmer.

Vedtak:

Anne-Beth Skjæveland og Nina Ørnes ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

11.4 Valg av valgkomité

Styret foreslo å øke antall medlemmer av komiteen til fire stk. Styret foreslo gjenvalg av dagens medlemmer, i tillegg til Marit Emmerhoff Håland som nytt medlem.

Vedtak:

Alf Bang Jacobsen, Elisabet Kvinnesland, Morten Sjuve og Marit Emmerhoff Håland ble valgt til valgkomité ved akklamasjon.

11.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Pål Gunnar Roalkvam, Christer Ingebrigtsen, Anette Randeberg, Elisabeth Skorve, Arve Serigstad og Nina Ørnes ble valgt som delegerte.

11.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder: Pål Gunnar Roalkvam
Styremedlem: Christer Ingebrigtsen
Styremedlem: Arve Serigstad
Styremedlem: Anette Randeberg
Styremedlem: Elisabeth Skorve
Varamedlem: Anne-Beth Skjæveland
Varamedlem: Nina Ørnes

Tatt til orientering.

Stavanger, 22.04.26

Protokoll for Borettslaget Soltun

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Hovland Haaland (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Kjell Rune Nordmark (sign.)	23.04.2026

Vedtekter

for B/L Soltun, org nr. 952 613 278, tilknyttet Bate boligbyggelag vedtatt på generalforsamling

den 21.09.2005, sist endret i generalforsamling 25.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

(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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4-3 Installasjoner på fellesareal

(1) Alle endringer som påvirker eller berør fellesareal og fasade krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser, skillevegger, innglassinger, o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(2) Andelseier bærer selv alle kostnader ved oppføringen av tiltak som i første ledd. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av de endringer eller tiltak som er oppført, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold.

(3) Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre andeler som følge av etableringen av tiltaket. Dersom skader oppstår, også f.eks. der tiltaket blir ødelagt eller estetisk skjemmende, plikter andelseier utbedre dette omgående.

(4) Styret kan pålegge andelseier konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Andelseier er ansvarlig for kostnader knyttet til de- og remontering ved behov i forbindelse med borettslagets gjennomføring av vedlikeholdstiltak på fasade eller lignende.

(5) Andelseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av tiltaket. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader på tiltaket, dekker andelseier selv forsikringens egenandel.

(6) Tiltak eller endringer i strid med disse reglene, kan bli fjernet eller demontert for andelseiers egen regning.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(4) 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.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 4. andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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 framtredende 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. Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra generalforsamlingen april 2024 vil det bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører . Alle andelseierne er ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne bli benyttet til kommunikasjon/informasjon i borettslaget. Andelseier som ikke disponerer e-post kan be om å motta informasjon pr post

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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
Borettslaget Soltun
SIST ENDRET 02.05.15

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.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle 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.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- på lørdager klokken 1000-1800
- på lørdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke skjer til sjenanse for øvrige beboere.
- at terrasser/ balkonger ikke benyttes som lagringsplass for søppel.
- at ristene, slukene og overløpsrør på terrasser/ balkonger til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret eller Tjensvoll Servicesentral. 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.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser og nedgravde avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene/ nedgravde avfallscontainere.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Borettslagets fellesområde er å anse som en bilfri sone, og det er kun tillatt med nødvendig vare- og syketransport til og fra boligene. Hver bolig disponerer en egen parkeringsplass på borettslagets område. De som har behov for flere parkeringsplasser må leie parkeringsplass av borettslaget eller andre andelseiere. Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at seier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold skal vedlegges søknad til styret.

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

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

7. Brannvern

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

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.. Røykvarsler skal vedlikeholdes av andelseier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde ……stk. ……..
(dyr)

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som borettslaget måtte finne nødvendig å vedta.

…….., den **……..**

……
underskrift

……
adresse

Boligopplysninger:

Borettslaget Soltun		**Vår ref.:**	129/306
Professor Hansteens gate 77		**Type:**	Borettslag
4021 STAVANGER		**Eiere:**	Sara Dragesæt Knudsen
Organisasjonsnr:	952 613 278	**Andelsnr:**	306

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 385**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 085
Måler:	Lading el-bil: 129/306 el-bil (99 - 306)	300

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	500 579	Gjeld siste årsoppg.:	500 579
Klient ajourf. lån:	225 714 427	Klient gj. s. årsoppg.:	226 081 426

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13558053 10, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 06.10.2026: 9 837 868
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.06.2014Første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2037)
pt.rente
Lånet gjelder Eneboliger

Lånenummer: 135580538, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 06.10.2026: 2 193 059
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.06.2014Første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2036)
pt.rente
Lånet gjelder rekkehus

Lånenummer: 81601918382, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2026: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 194
Saldo per 06.10.2026: 200 583 000
Andel av saldo: 500 579
Første termin: 30.07.2025Første avdrag: 02.02.2026 (siste termin 30.01.2075)
Nibor
Lån Blokk

Lånenummer: 81601918250, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2026: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 194
Saldo per 06.10.2026: 4 334 000
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.01.2075)
Nibor

Boligopplysninger:

Borettslaget Soltun
Professor Hansteens gate 77
4021 STAVANGER

Vår ref.: 129/306
Type: Borettslag
Eiere: Sara Dragesæt Knudsen

Organisasjonsnr: 952 613 278

3: Fellesgjeld

Lån Rekkehus

Lånenummer: 81601918161, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2026: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 194
Saldo per 06.10.2026: 8 766 500
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.01.2075)
Nibor
Lån Enebolig

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Pål Gunnar Roalkvam
Adresse: Polluxgt 12
Postnr/-sted: 4021 STAVANGER
Telefon: Mob.: 90991874
E-post: post@brlsoltun.no
Webside: www.soltun.net

5: Restanse felleskostnader pr. 06.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	500 579	Andre inntekter:	4 240
Annen formue:	100 433	Utgifter:	21 830		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	56 100
Andelsnr:	306	Partialobligasjonsnr:	306

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1977
Gårds/bruksnr: 25/147, 24/478
Bygningstype: Terr. blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000562583

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	23.09.1978			SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje (14)				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA-I	60
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 - roms type A	P-rom	60

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Medlem i Storby
2 - Medlem i Bate

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Borettslaget Soltun	**Vår ref.:**	129/306
Professor Hansteens gate 77	**Type:**	Borettslag
4021 STAVANGER	**Eiere:**	Sara Dragesæt Knudsen

Organisasjonsnr: 952 613 278

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Borettslaget består av 4 etasjes terrasseblokker med 320 leiligheter, 46 rekkehus og 157 eneboliger.
- Ordensregler med dyrehold tillatt. Regler for dyrehold.
- Ett fellesregnskap med 3 avdelingsregnskap.
- Kollektiv tilknyttet Telia med digital TV grunnpakken og bredbånd. Øvrige tillegg betales av andelseier selv.
- Avtale om renhold av felles oppganger med Helt rent AS.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Borettslaget er medeier i Tjensvoll Servicesentral
- Det er en utformingsveileder for området, og denne skal benyttes dersom det skal gjøres endringer. Utformingsveilederen kan hentes hos styret, og tiltak skal i alle tilfeller søkes om til styret.
- Lading av el- og hybridbil er kun tillatt ved bruk av Zaptec pro lader. For montering, kontakt Rønning elektro og meld fra til styret.
- Borettslaget har egen hjemmeside med nyttig informasjon om borettslaget. Det er fast kontorvakt i PH 19 hver mandag fra kl. 18 til 19.
- Rekkehus: Innredning i kjeller utføres på eget ansvar mht tetthet i grunnmur og drenering.
- Blokk: Det er ikke tillatt med motorisert kjøkkenventilator pga. negativ påvirkning på ventilasjonsanlegget. Dersom slik ventilator allerede er montert i boligen, er andelseier ansvarlig for å fjerne denne.
- Blokk: Det er egne søknader/avtaler for hhv. innglassing, varmepumpe og solskjerming. Kontakt styret i borettslaget for mer informasjon.
- Styret i borettslaget vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.
- 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.
- Fasaderehabilitering av borettslagets 12 blokker

Styret i borettslaget har signert kontrakt for rehabilitering av fasader på borettslagets 12 blokker. Tentativ prosjektperiode er fra mars 2025 og ut 2028.
Rehabiliteringen medfører låneopptak, økt fellesgjeld og økte felleskostnader for blokkleilighetene. Den estimerte økningen i felleskostnader fra oppstart i mars 2025 til prosjektets slutt er per oktober 2025 anslått til 58 %, regnet fra nivå per 01.01.25. Den estimerte gjennomsnittlige økningen i andel fellesgjeld er anslått til 900 000. Økning i andel fellesgjeld vil variere alt etter størrelse på leiligheten. Felleskostnadene og andel fellesgjeld vil økes gradvis i prosjektperioden. Endring i andel fellesgjeld vil skje etter hvert som byggelånet utbetales i prosjektperioden.
Per juni 2026 er prosjektet på budsjett.

Energiattest



Adresse **Professor Hansteens gate 77, 4021 STAVANGER**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367642**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4324552**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **147**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **196,33**

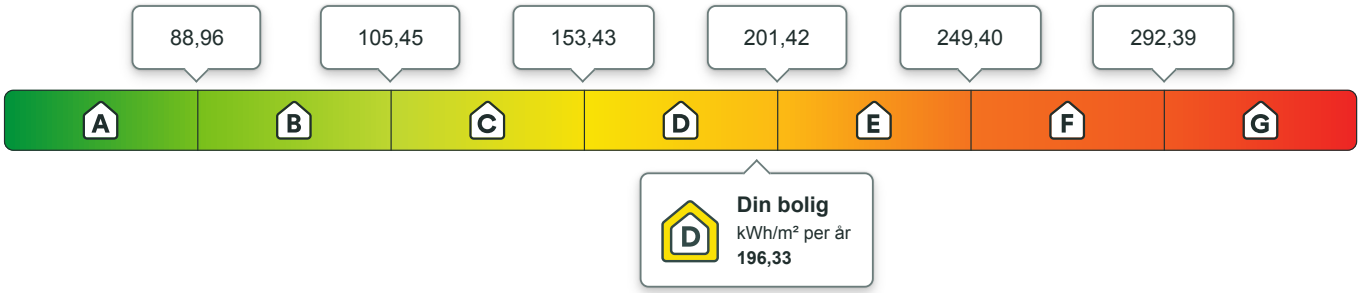
Professor Hansteens gate 77, 4021 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 359,40	**169,54**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Professor Hansteens gate 77, 4021 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Professor Hansteens gate 77, 4021 STAVANGER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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. m².

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer 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 10: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig tilpasset".

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.