



aktiv.

Professor Hansteens gate 65, 4021 STAVANGER

**Tjensvoll - Kjøkk leilighet med
romslig planløsning. Terrasse og
balkong. Parkering.**



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.
Stavanger**

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 664 145,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 423 708,-
Felleskostn.: Kr 6 617,-
Selger: Rigmor Bjørnevik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 83/91 kvm
Tomtstr.: 45730 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 147
Andelsnr.: 262
Oppdragsnr.: 1413250050

Tjensvoll - Kjøkk leilighet med romslig planløsning. Terrasse og balkong. Parkering.

Kjøkk leilighet med romslig planløsning. Det må påregnes oppussing.

- to soverom
- romslig terrasse
- balkong
- parkering
- sentral beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	160
Budskjema	168

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

3. etasje

BRA-i: 83 m²

BRA-e: 3 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

21 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. To soverom er bygget om til ett.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

45730 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med

gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et ettertraktet området på Tjensvoll.

Her har man kort avstand til flere butikker, treningssentre, kirken, DNB arena og Tennishallen. Gode bussforbindelser. Gåavstand til flotte turområder som Stokkavannet, Mosvannet og ikke minst Sørmarka.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, blokkleiligheter, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Satelitten barnehage (1-5 år) 0.3 km

Hannes Lekestue Tjensvoll bhg. (1-5 år) 0.4 km

Hakkebakkeskogen private bhg. Tjensvoll... 0.4 km

Skole

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 0.6 km

Madlavoll skole (1-7 kl.) 1.2 km

Madlamark skole (1-10 kl.) 1.4 km

Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 0.9 km

Gosen skole (8-10 kl.) 1.7 km

Wang Toppidrett Stavanger 0.9 km

St. Svithun videregående skole 1.4 km

Fritid

Folkeviserveien balløkke. Ballspill 0.2 km

Tjensvoll idrettspark - grusbane. Fotball 0.2 km

MOVA Tjensvoll 3 min

SATS Madla 16 min

Skolekrets

Tjensvoll

Offentlig kommunikasjon

Buss:Tjensvolltorget. Linje 4, X73 0.2 km

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5 3.7 km

Tog: Paradis stasjon. Linje L5 3.6 km

Fly: Stavanger Sola

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, dør i tre til balkong og skyvedør i aluminium til terrasse. Etasjeskiller er av betongdekke.

Terrasse og balkong. Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten. Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer, ikke fremlagt på befaringen.

Innhold

3.etasje: entrè, soverom, bad/vaskerom, toalettrom, stue, stue/kjøkken, soverom 2.

Bod

1.etasje: bod

Standard

Dette er en kjekk leilighet med fornuftig planløsning. Leiligheten er i normal stand etter alder, ref tilstandsrapport.

Informasjon under er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 11.08.25.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte betong. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

***Våtrom**

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise 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

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap og komfyr. Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

*Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). 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 sentralanlegg for varmt vann.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig

3.etasje - bad/vaskerom - overflater vegger og himling
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget i dusjsonen er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruer o.l. må fjernes og hull må tettes med egnet silikon.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, dør i tre til balkong og skyvedør i aluminium til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørhåndtaket på hovedytterdør er litt løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stramme/feste dørhåndtaket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventileringskonstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig

3. etasje - bad/vaskerom - sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. etasje - bad/vaskerom - sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

3. etasje - stue/kjøkken - overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

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:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

Tilstandsgraden 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.

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Alle gulvene har avvik. Størst i gang og stue der avviket er 4-4,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv tilknyttet Telia med digital TV grunnpakken og bredbånd. Øvrige tillegg betales av andelseier selv.

Parkering

Parkering i garasje (104).

Solforhold

Sørvendt terrasse.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562583

Diverse

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 ved prosjektets slutt er per februar 2025 anslått til 58 %, regnet fra nivå per 01.01.25. Den estimerte gjennomsnittlige økningen i andel fellesgjeld er per februar 2025 anslått til 900 000. Økning i andel fellesgjeld vil variere alt etter størrelse på leiligheten. Felleskostnadene og andel fellesgjeld vil økes gradvis i prosjektperioden. Per februar 2025 har ikke styret besluttet når neste endring i felleskostnadene inntreffer. Endring i andel fellesgjeld vil skje etter hvert som byggelånet utbetales i prosjektperioden.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 934 040

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 736 158

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er beregnet ut fra Skatteetatens boligverdikalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, lønn etc
Avskrivninger
Forretningsførerhonorar
Tilleggstjenester forretningsfører
Revisjonshonorar
Vaktmestertjenester
Drift og vedlikehold
TV og/eller internett
Renovering
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi/strøm
Kontingent Boligbyggelag
Administrasjonskostnader

Se innkalling til styremøte for 2025 for mer detaljert informasjon (side 35).

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 617

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 ved prosjektets slutt er per februar 2025 anslått til 58 %, regnet fra nivå per 01.01.25. Den estimerte gjennomsnittlige økningen i andel fellesgjeld er per februar 2025 anslått til 900 000. Økning i andel fellesgjeld vil variere alt etter størrelse på leiligheten.

Felleskostnadene og andel fellesgjeld vil økes gradvis i prosjektperioden. Per februar 2025 har ikke styret besluttet når neste endring i felleskostnadene inntreffer. Endring i andel fellesgjeld vil skje etter hvert som byggelånet utbetales i prosjektperioden.

Andel Fellesgjeld

Kr 664 145

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 ved prosjektets slutt er per februar 2025 anslått til 58 %, regnet fra nivå per 01.01.25. Den estimerte gjennomsnittlige økningen i andel fellesgjeld er per februar 2025 anslått til 900 000. Økning i andel fellesgjeld vil variere alt etter størrelse på leiligheten.

Felleskostnadene og andel fellesgjeld vil økes gradvis i prosjektperioden. Per februar 2025 har ikke styret besluttet når neste endring i felleskostnadene inntreffer. Endring i andel fellesgjeld vil skje etter hvert som byggelånet utbetales i prosjektperioden.

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.07.2025

Kommentar fellesgjeld

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 ved prosjektets slutt er per februar 2025 anslått til 58 %, regnet fra nivå per 01.01.25. Den estimerte gjennomsnittlige økningen i andel fellesgjeld er per februar 2025 anslått til 900 000. Økning i andel fellesgjeld vil variere alt etter størrelse på leiligheten.

Felleskostnadene og andel fellesgjeld vil økes gradvis i prosjektperioden. Per februar 2025 har ikke styret besluttet når neste endring i felleskostnadene inntreffer. Endring i andel fellesgjeld vil skje etter hvert som byggelånet utbetales i prosjektperioden.

Andel fellesformue

Kr 23 007

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Soltun Borettslaget

Organisasjonsnummer

952613278

Andelsnummer

262

Om borettslaget

- 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.
- Styret har signert kontrakt for rehabilitering av fasader på borettslagets 12 blokker, dette vil medføre låneopptak, økt fellesgjeld og økte felleskostnader for blokk. Arbeidet starter i løpet av våren 2025 og vil pågå til medio 2028.
- 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.

Styrets planer

- Gjennomføre fortløpende vedlikehold
- Fortsette arbeidet med overvannshåndtering/ drenering
- Fortsette arbeidet med trafikksikkerhetstiltak i borettslaget
- Renovering av blokkene

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 brannvernustyr i bolig med SG Safety AS
- Serviceavtale for brannvernustyr 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 røykluker (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 bbl på avlesing og fakturering av strømforbruk ved lading i

garasjeanlegget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 13558053 10, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.07.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 29.07.2025: 10 529 360

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2014 Første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2037)

pt.rente

Lånet gjelder Eneboliger

Lånenummer: 135580538, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.07.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 29.07.2025: 2 338 868

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2014 Første 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 29.07.2025: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 29.07.2025: 200 583 000

Andel av saldo: 664 146

Neste termin: 30.07.2025 Neste avdrag: 02.02.2026 (siste termin 30.01.2075)

Nibor

Lån Blokk

Lånenummer: 81601918250, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.07.2025: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 29.07.2025: 4 378 000

Andel av saldo: 0

Neste termin/avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.01.2075)

Nibor

Lån Rekkehus

Lånenummer: 81601918161, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.07.2025: 5.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 199
Saldo per 29.07.2025: 8 855 500
Andel av saldo: 0
Neste termin/avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.01.2075)
Nibor
Lån Enebolig

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styret har signert kontrakt for rehabilitering av fasader på borettslagets 12 blokker. Rehabiliteringen medfører låneopptak, økt fellesgjeld og økte felleskostnader for blokkleilighetene. Arbeidet starter mars 2025 og vil sannsynligvis pågå til slutten av 2028. Den estimerte økningen i felleskostnader ved prosjektets slutt er per februar 2025 anslått til 58 % (fra dagens nivå). Den estimerte gjennomsnittlige økningen i andel fellesgjeld er per februar 2025 anslått til 900 000. Økning i andel fellesgjeld vil variere alt etter størrelse på leiligheten. Felleskostnadene og andel fellesgjeld vil økes gradvis i prosjektperioden. Per februar 2025 har ikke styret besluttet når neste endring i felleskostnadene inntreffer. Endring i andel fellesgjeld vil skje etterhvert som byggelånet utbetales i prosjektperioden, første økning av fellesgjeld kommer i april 2025.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at seier aksepterer borettslagets regler for dyrehold, ifølge ordensregler pkt. 6.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 147 i Stavanger kommune. Andelsnr. 262 i Soltun Borettslaget med orgnr. 952613278

Tinglyste heftelser og rettigheter

1975/10218-1/102 26.09.1975 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for gnr. 24, bnr 478 Pr.Hansteens gt. 61-65 Blokk 15 datert 07.06.78. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende

forhold: Attest fra byingeniøren.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.06.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Dette ifølge:

*reguleringsplan

Id 1183

Navn Reguleringsplan for Tjensvollsentret.

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 09/19/1988 00:00:00

Bestemmelser 1183.pdf

Delarealer

Areal 23.81 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 0.02 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 310 - Kjørevei

Id 600

Navn TJENSVOLL

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 07/27/1971 00:00:00

Bestemmelser 600 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal 0.02 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 0.19 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 0.0 kvm

Feltnavn Fortau

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 26.15 kvm
Feltnavn
Regform 300 - Offentlig trafikkområde
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde

Id 930
Navn Endring av reg.plan for Tjensvoll senter, samt omreg.av tidl.skoletomt.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 09/03/1981 00:00:00
Bestemmelser 930.pdf
Delarealer
Areal 0.41 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei

Id 2087
Navn Reguleringsplan for parkeringsplass på gnr. 25, bnr. 176 m.fl.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 12/05/2005 00:00:00
Bestemmelser 2087.pdf
Delarealer
Areal 0.01 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Id 1183
Navn Reguleringsplan for Tjensvollsenteret.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 09/19/1988 00:00:00
Bestemmelser 1183.pdf
Delarealer
Areal 23.81 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 0.02 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 0 kvm
Feltnavn

Regform 310 - Kjørevei

Id 2377

Navn Detaljregulering for borettslaget Soltun, Tjensvoll.

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 09/10/2012 00:00:00

Bestemmelser 2377 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal 714.12 kvm

Hensynsonenavn H570_12

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 234.88 kvm

Hensynsonenavn H570_11

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 211.06 kvm

Hensynsonenavn H570_2

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 767.29 kvm

Hensynsonenavn H570_7

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 1160.21 kvm

Hensynsonenavn H570_5

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 852.96 kvm

Hensynsonenavn H570_13

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 1379.63 kvm

Hensynsonenavn H570_8

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 392.94 kvm

Hensynsonenavn H570_6

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 2421.55 kvm

Hensynsonenavn H570_10

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 967.02 kvm

Hensynsonenavn H570_4

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 3409.63 kvm

Hensynsonenavn H570_3

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 5980.25 kvm

Hensynsonenavn H570_1

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
 Areal 5304.22 kvm
 Hensynsonenavn H570_9
 Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
 Areal 2.41 kvm
 Hensynsonenavn H140_
 Rpsikring 140 - Frisiktsone
 Areal 1.18 kvm
 Hensynsonenavn H140_
 Rpsikring 140 - Frisiktsone
 Areal 13.38 kvm
 Hensynsonenavn H140_
 Rpsikring 140 - Frisiktsone
 Areal 11.49 kvm
 Hensynsonenavn H140_
 Rpsikring 140 - Frisiktsone
 Areal 72.96 kvm
 Feltnavn LEK
 Rparealformal 1610 - Lekeplass
 Areal 93.56 kvm
 Feltnavn N
 Rparealformal 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
 Areal 212.56 kvm
 Feltnavn Pf
 Rparealformal 2080 - Parkering
 Areal 28.63 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
 Areal 19.47 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
 Areal 28.44 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
 Areal 29.99 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
 Areal 714.12 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
 Areal 51.69 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2012 - Gate med fortau
 Areal 15.69 kvm

Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 28.44 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 234.88 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 125.0 kvm
Feltnavn Pf
Rparealformal 2080 - Parkering
Areal 38.12 kvm
Feltnavn N
Rparealformal 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
Areal 102.72 kvm
Feltnavn Pf
Rparealformal 2080 - Parkering
Areal 134.4 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 79.17 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 61.87 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 212.51 kvm
Feltnavn Pf
Rparealformal 2080 - Parkering
Areal 42.62 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 59.32 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 35.23 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 13.23 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
Areal 56.02 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal 211.06 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 100.53 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 42.0 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 34.88 kvm
Feltnavn R
Rparealformal 1550 - Renovasjonsanlegg
Areal 62.04 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 1150.89 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal 62.57 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 53.31 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 69.38 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 9.4 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 44.58 kvm
Feltnavn R
Rparealformal 1550 - Renovasjonsanlegg
Areal 26.99 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 0.81 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
Areal 18.65 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
Areal 28.17 kvm
Feltnavn

Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
 Areal 15.6 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
 Areal 852.97 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
 Areal 13.3 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 3040 - Friområde
 Areal 1379.76 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
 Areal 0.61 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 3040 - Friområde
 Areal 733.6 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
 Areal 0.33 kvm
 Feltnavn LEK
 Rparealformal 1610 - Lekeplass
 Areal 1160.21 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
 Areal 1554.58 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
 Areal 1.73 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 3040 - Friområde
 Areal 8.51 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 3040 - Friområde
 Areal 1562.8 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
 Areal 1574.7 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
 Areal 2421.55 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
 Areal 13.03 kvm

Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 767.29 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 1185.95 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal 392.97 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 967.02 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 10.72 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 204.07 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 0.01 kvm
Feltnavn
Rparealformal 3040 - Friområde
Areal 0.52 kvm
Feltnavn
Rparealformal 3040 - Friområde
Areal 0.14 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 87.17 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 0.09 kvm
Feltnavn
Rparealformal 3040 - Friområde
Areal 1.77 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 50.9 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
Areal 1795.29 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal 1074.48 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
 Areal 957.01 kvm
 Feltnavn Vf
 Rparealformal 2011 - Kjøreveg
 Areal 5304.22 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
 Areal 316.27 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
 Areal 3409.63 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
 Areal 2077.36 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
 Areal 873.31 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
 Areal 357.08 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
 Areal 1360.0 kvm
 Feltnavn Vf
 Rparealformal 2011 - Kjøreveg
 Areal 2780.43 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
 Areal 24.15 kvm
 Feltnavn GS_o
 Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
 Areal 5980.25 kvm
 Feltnavn
 Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Id 600
 Navn TJENSVOLL
 Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
 Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
 Ikrafttredelse 07/27/1971 00:00:00
 Bestemmelser 600 bestemmelser.pdf
 Delarealer

Areal 0.02 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 0.19 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 0.0 kvm
Feltnavn Fortau
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 26.15 kvm
Feltnavn
Regform 300 - Offentlig trafikkområde
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde

*reguleringsplan under arbeid i nærheten (100 meter)

Id 2839
Navn Tjensvolltorget 25 ? 27
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt

*kommuneplan

Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer
Areal 404.38 kvm
Hensynsonenavn H370_3
Kpfare 370 - Høyspenning
Areal 45232.6 kvm
Omrnavn B3
Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse
Areal 495.31 kvm
Omrnavn FRI9
Kparealformal 3040 - Friområde

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket ut til overtagelse.

Dette medfølger i handelen:

- kommode bad
- seksjon i bod
- potter på terrasse
- gardiner

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

664 145 (Andel av fellesgjeld)

3 414 145 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 423 708 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 431 608 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 434 408 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato 14.08.2025





















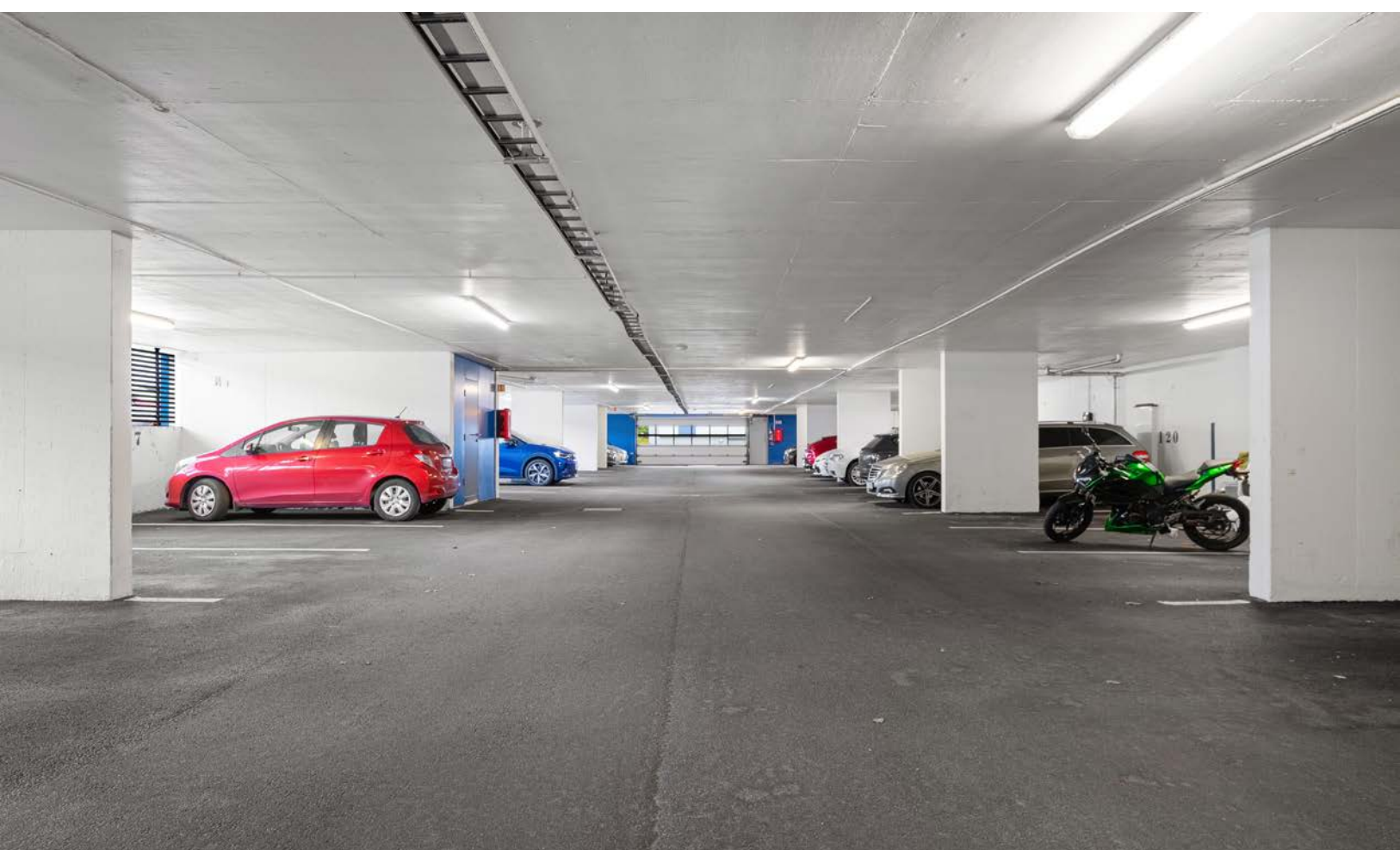


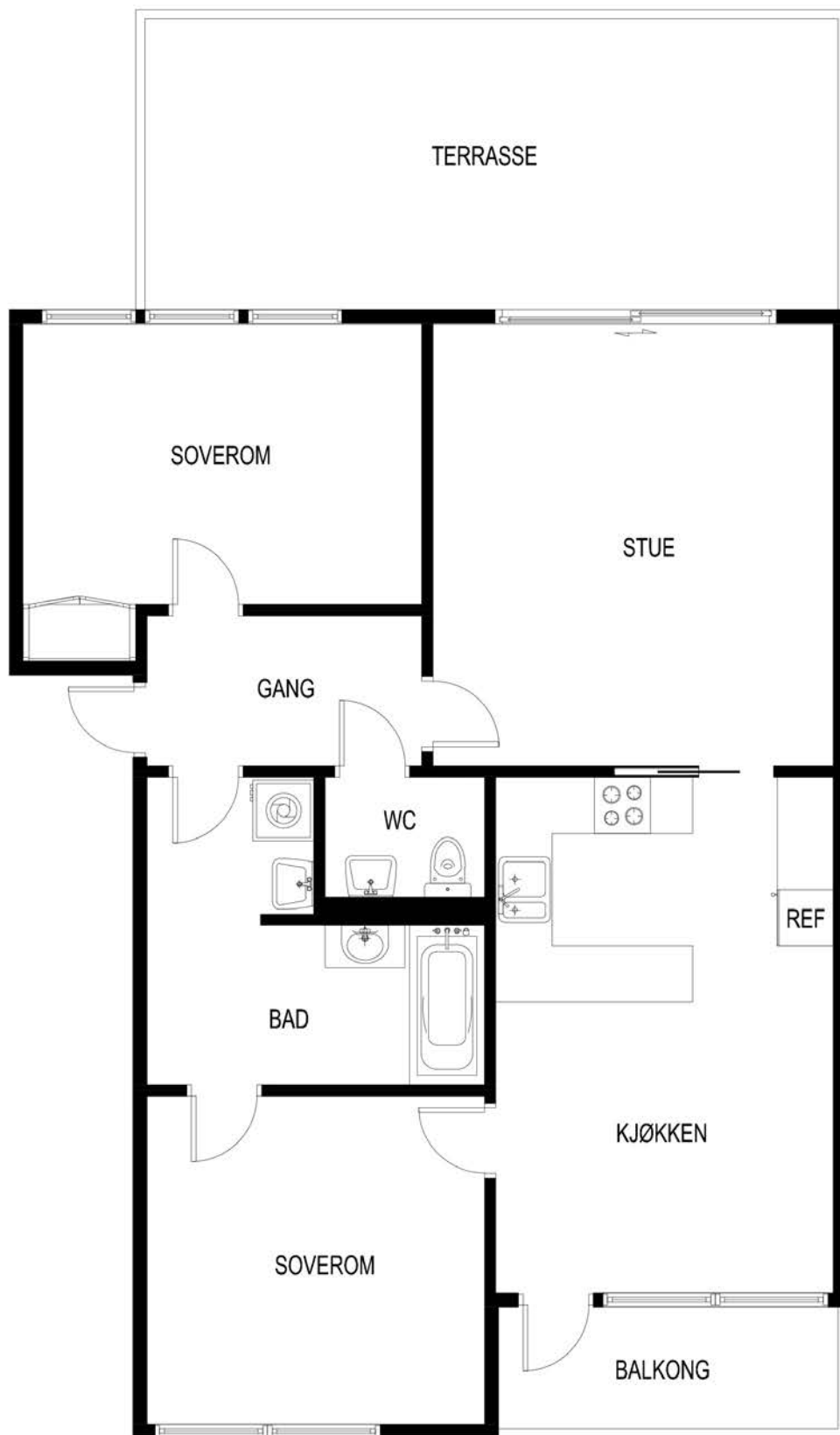












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Professor Hansteens gate 65, 4021
STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 25, bnr. 147

Andelsnummer 262

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 12301-3291

Referansenummer: OB1998

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Vår ref:



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



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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i normal stand etter alder. Flere av bygningselementene fra byggeåret har begrenset levetid, og det bør derfor påregnes påkostninger på disse. Det er behov for normalt vedlikehold.

Leilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, dør i tre til balkong og skyvedør i aluminium til terrasse.

Terrasse og balkong.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer, ikke fremlagt på befaringen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise 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](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap og komfyr.

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

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 sentralanlegg for varmt vann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

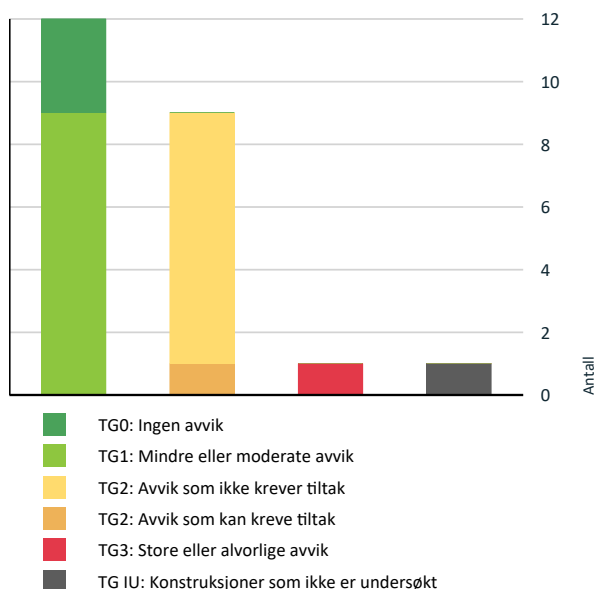
Leilighet

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

To soverom er bygget om til ett.

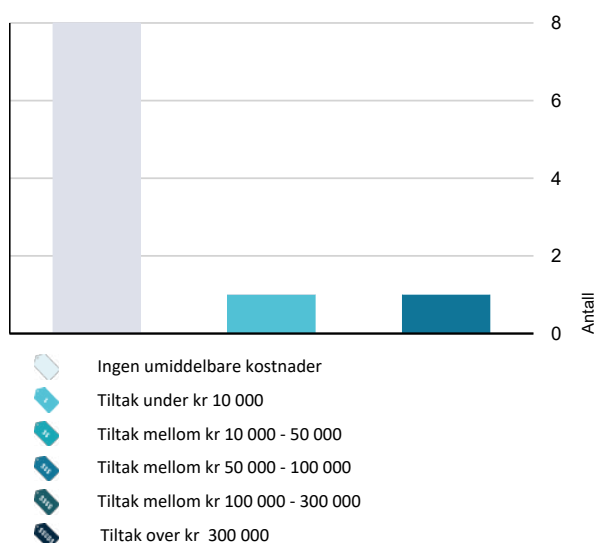
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1976

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, dør i tre til balkong og skyvedør i aluminium til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørhåndtaket på hovedytterdør er litt løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stramme/feste dørhåndtaket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer, ikke fremlagt på befaringen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte betong.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Alle gulvene har avvik. Størst i gang og stue der avviket er 4-4,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget i dusjonen er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruer o.l. må fjernes og hull må tettes med egnet silikon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektroden. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRØM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

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.

1 TG IIJ Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

1 TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999 (da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

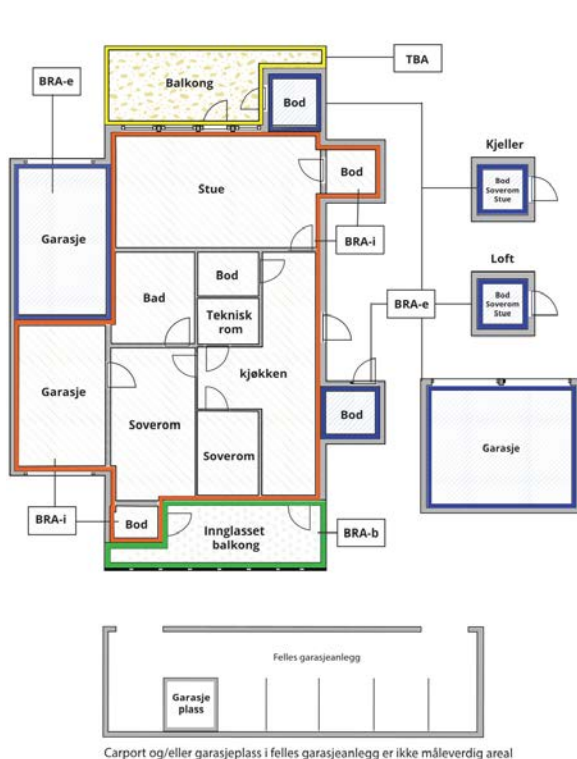
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	83	3		86	21
1. Etasje		5		5	
SUM	83	8			21
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue, Stue/kjøkken, Soverom 2	Bod	
1. Etasje		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: To soverom er bygget om til ett.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	83	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Rigmor Bjørnevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	25	147		0	45730.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Professor Hansteens gate 65

Hjemmelshaver

Soltun Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLTUN BORETTSLAGET	952613278			Hodnefjell Gerd

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

262

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i lavblokk beliggende på Tjensvoll.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2025	Ikke utfylt ettersom boligen/leiligheten selges med fullmakt grunnet dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om 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 lovliggjort 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). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250050	
Selger 1 navn	
Rigmor Bjørnevik	
Gateadresse	
Professor Hansteens gate 65	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4021
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Gerd Hodnefjell
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1413250050

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen selges for dødsbo. Arvingen har derfor begrenset kunnskap om boligen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rigmor Bjørnevik	6beaa8e779f8c91b94047 67ea9f829ce2580f0fc	29.07.2025 09:42:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250050

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Borettslaget Soltun



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun.

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

Styret har besluttet at generalforsamling vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:

Den digitale generalforsamlingen er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

Høringsperioden starter tirsdag 22. april klokken 09.00 og er åpent fram til torsdag 24. april klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter torsdag 24. april klokken 14.00 og avsluttes fredag 25. april klokken 21.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Tirsdag 22.04.2025, kl. 08:00

Digitalt møte via Min side på bate.no i perioden 22. april kl 09:00 - 25. april kl 21:00

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Vedtektsendring – Bestemmelser om installasjoner på fellesareal
- 6 Tilstandsvurdering av fasade på eneboliger
- 7 Byggeteknisk forskrift(TEK17)
- 8 Vedlikeholdsplikten og ansvar
- 9 Rasering av privat eiendom
- 10 Heis
- 11 Valg
 - 11.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - 11.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 11.3 Valg av valgkomité
 - 11.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Soltun

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Vedtektsendring – Bestemmelser om installasjoner på fellesareal

I forbindelse med fasaderehabiliteringsprosjektet, har styret sett at det er behov for å oppdatere standarddokumenter som benyttes til søknader/avtaler om tiltak på borettslagets fasade. Styret innhentet derfor juridisk bistand til å utarbeide nye standarddokumenter basert på borettslagets allerede eksisterende praksis. Når endelig versjon er klar vil den bli publisert på Min side på bate.no.

Det er viktig for borettslaget med tydelige retningslinjer og regler for installasjoner på borettslagets fellesareal (fasade). Dette for å sikre lik praksis for alle andelseiere, og for å sørge for å bevare et enhetlig estetisk uttrykk på borettslagets fasade.

At alle endringer på fasadene må godkjennes av borettslaget, og eventuelt av offentlige myndigheter, før igangsetting, gjelder uansett. Det foreslås likevel at dette blir tydeliggjort i vedtektene, for opplysningens del og for å sikre at også nyinnflyttede andelseiere blir gjort kjent med reglene.

Da nye standarddokumenter ble utarbeidet, ble styret derfor anbefalt også å vedtektsfeste disse reglene, nærmere bestemt de vilkårene andelseier aksepterer ved å inngi søknad til styret. Når andelseier søker styret om tiltak på fasaden, aksepterer man samtidig bl.a. at man selv skal bekoste tiltaket selv og at man har det fremtidige vedlikeholdsansvaret for tiltaket. Selv om det er tilstrekkelig med individuell avtale mellom borettslaget og andelseier for at slike regler skal gjelde, så bør dette også tydeliggjøres i vedtektene.

På bakgrunn av dette, foreslår styret å ta inn en ny bestemmelse i vedtektene om installasjoner på fellesareal. Den foreslåtte bestemmelsen er basert på de ovennevnte anbefalte retningslinjer og reguleringer for tiltak på borettslagets fasade.

Forslaget krever 2/3-flertall på generalforsamlingen for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen samtykker til endring av vedtektene med **nytt pkt. 4-3** om installasjoner på fellesareal:

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.

6. Tilstandsvurdering av fasade på eneboliger

Sak innmeldt av andelseier Inghild Lea Lyngøy.

Vi foreslår en tilstandsvurdering av fasade (særlig kledning og tak) på samtlige eneboliger utført av uavhengige, eksterne fagfolk. Om det fremkommer avvik og mangler, ønsker vi at disse utbedres.

Bakgrunn for forslaget:

- Vedlikehold stopper opp når det er usikkerhet rundt ansvarsområde og tidshorisont. Det er dårlig bruk av både tid og ressurser å male over kledning som skulle vært byttet ut – eller som blir byttet ut få år etter maling. For å sikre et godt samarbeid mellom andelseier og styre, trenger man å vite når man kan forvente at utbedring skjer.
- Eksterne vurderinger må kunne vektes i samme grad som vurderinger av TSS. Dagens situasjon er at det fremkommer i tilstandsrapporter ved salg at enkelte feil/mangler er borettslagets ansvar. Ny eier forventer dermed at dette kan tas hånd om kort tid etter overtakelse.
- Vi ønsker at vedlikehold har et mer langsiktig og helhetlig perspektiv enn det lappeteppet vi ser i dag. Dette for å ivareta boligens verdi og energieffektivisering – slik at Soltun blir et trygt sted å slå seg ned med en lengre tidshorisont.

Forslag til vedtak: Forslag 1: Ekstern tilstandsvurdering av samtlige boligens fasade i løpet av våren eller senest slutten av august. Avdekkede behov utbedres så fort som mulig og senest innen ett år.

Forslag 2: Ved fremleggelse av tilstandsvurdering, kan andelseier ved tiltak som faller inn under borettslagets ansvar, forvente at utbedring skjer så fort som mulig og senest innen ett år.

Styret er enig i at det må gjøres en tilstandsvurdering av

Styrets innstilling: 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.

7. Byggeteknisk forskrift(TEK17)

Sak innmeldt av andelseier Nina Anita Meling.

Ber om redligjørelse på følgende punkte:

- 1.Karv til frisk luft. Hvordan blir villavent ventilasjonen styrt i boligbygging under arbeider? Hvor får beboere frisk luft fra?
- 2.Krav på dagslys i alle rom.Hvordan har dere tenkt å få dagslystilgang til leilighetene?
- 3.Det er krav om å flytte vekk beboere om støy blir for mye. Hvordan har dere tenkt å ivare ta beboere når støy blir for mye for den enkelte? Har dere en avtale med leilighets hotell? Det er IKKE noen alternativ å be folk oppsøke Biblioteke! Den listen på alternativ der var noe tull og veldig provoserende.
- 4.Ber om at det fremlegges støy beregnInger for arbeidene i blokkene og hvordan det påvirker beboere.
- 5.Har dere en brannsikrings plan?Ber om at den fremlegges.
- 6.Hvordan ivaretar dere støv fra arbeide?

Styrets innstilling: Saksinnmelder viser til Byggeteknisk forskrift fra 2017 (TEK17). Det bemerkes derfor innledningsvis at TEK17 er en forskrift som oppstiller grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge. Kravene i denne forskriften vil altså gjelde for nybygg, og i utgangspunktet ikke for renoveringsprosjekter. Det er heller ikke slik at alle disse kravene gjelder under bygging, forskriften angir krav som skal være oppfylt ved endt byggeperiode. TEK17 er, som nevnt, fra 2017. Borettslaget Soltun ble stiftet i 1975, og det var med andre ord ikke TEK17 som gjaldt da bygningene i Borettslaget Soltun ble oppført.

Innmelder reiser likevel viktige spørsmål, som styret vil orientere om.

Det er helt riktig at det vil kunne være mer av både støy og støv i perioden hvor fasaderehabiliteringsprosjektet pågår i borettslaget enn det man opplever til vanlig. Rehabiliteringen er imidlertid helt nødvendig å gjennomføre, og vi vil minne om at prosjektet skal pågå i en begrenset periode. Det er 12 blokker som skal renoveres frem til 2028, og arbeidet vil skje etappevis, noe som betyr at det vil være noen måneder med arbeid pr. blokk.

I disse periodene i hver enkelt blokk, vil man oppleve en økt grad av støy og støv, og det vil derfor være nødvendig å ta noen forholdsregler av beboerne i blokken. Som allerede orientert om i infoskrivet som gikk ut til alle beboere den 21. februar 2025, vil det eksempelvis være nødvendig å unngå lufting på dagtid mens arbeid på blokken pågår, ettersom dette øker risikoen for støvinnmengning i leilighetene. Det vil heller ikke være tillatt å oppholde seg på eller å bruke balkongene under arbeidet. Det vil samtidig være mulig å lufte ut om kvelden og natten.

Når det gjelder støy, så må det dessverre forventes å kunne være noe støyende arbeider som pågår i en begrenset periode utenfor hver blokk. Støy vil kunne forekomme i forbindelse med blant annet meisling, saging og boring. Dette arbeidet vil imidlertid i all hovedsak foregå på dagtid, innenfor vanlig arbeidstid. Her vil også entreprenøren gjøre støyreducerende tiltak, bl.a. ved å dele ut ørepropper (som vil legges i postkassene før oppstart i hver enkelt blokk).

Når det kommer til lysinnslipp, så vil dette også kunne påvirkes noe mens arbeidet foregår i den enkelte blokk, siden det da blir nødvendig å oppføre stillas for slik å få utført arbeidet på fasaden. Her er det imidlertid gjort tiltak i form av at duken som skal festes rundt stillaset er lys, og ikke mørk, og slik er tilpasset for å ha et lysgjennomslipp. Duken er nødvendig fordi den er ment å skåne både omgivelser (biler, beplantning, osv.) fra støv, samt for å forhindre vanninntrengning i leilighetene ved regn og uvær.

Avslutningsvis vil vi også minne om at prosjektet gjennomføres av profesjonelle entreprenører, med svært god kunnskap om problemstillingene som oppstår i slike prosjekter. De vil iverksette tiltak for at byggeperioden skal foregå så skånsomt som mulig for beboerne, og har gode løsninger for disse utfordringene (f.eks. utstyr med påhengt støvsuger, slik at spredningen av støv begrenses). De sørger også for at de kravene som er til slike arbeider ivaretas.

Beboerne i blokk 1 (Professor Hansteens gate 1-5) fikk tilsendt et informasjonsskriv fredag i uke 10 (07.03.2025), før oppstart av arbeidet begynte i uke 12. Et slikt skriv vil alle beboere i de andre blokkene også motta, før arbeidet startes opp i deres blokk. I dette skrivet vil det stå beskrevet noe mer konkret om arbeidstider og hva arbeidet betyr for dere som bor i blokken.

8. Vedlikeholdsplikten og ansvar

Sak innmeldt av andelseier Magnus Kleiveland Opsal.

Det er så mangelfull informasjon som blir delt av styret at vi bør få en ekstern granskning av styrets ansvar og hva Bate har gitt av råd til styre.

Blokkene i Astraveien er tilnærmet identiske og eldre en våre, men har etter rehabilitering lavere felleskostnader en vi har i dag. Så styret som Bate er så fornøyd med har tydelig ikke gjort jobben.

Bate og styre er veldig på at de ikke trenger å legge frem noe bevis på at blokkene ikke fikk seg en omgang etter gravingen i garasjene. Her må vi bare stole på dem som amatører. Problemet er at det ikke går an å være sikker på slikt arbeid uten å kontrollere blokkene nøye i ettertid for å tette eventuelle sprekker som når armeringen. Ble dette gjort?

Vet det har vært flere klager om sprekker i ettertid. På denne tiden fikk jeg også med meg at folk i styret var irritert på folk som klaget fra blokkene.

Her har vi kanskje et problem med borrettslagsmodellen der eneboligene har egne interesser som går på bekostning av blokkene. Garasjene er felles og dermed er det ikke i deres interesse å godta at arbeidet under har forårsaket skader på blokkene. Bate er også interessert i tilfelle det ikke eksisterer noen rapport om etterkontroll av blokkene som byggherre.

Å sammenligne blokkene med en bil som ruster er også veldig spesielt. Man venter ikke i 8 år med å ta tak i tidskritisk vedlikehold som stiger med 10 gangeren hvert år man venter. Vi kunne jo spart en vesentlig egenkapital på denne tiden i tillegg.

Til sist. Styret har ikke lov til å inngå kontrakter av denne størrelsen uten godkjenning fra generalforsamlingen. Kritisk informasjon skal også nå andelseiere så tidlig som mulig og da på en måte som forklarer alvoret. Kontrakten er i dag mellom styret, Bate og entreprenør.

Borettslaget bør sette krav til å gå inn i kontrakten. Styret bør gjennomgå om de har blitt frarådet å gjøre det på denne måten av Bate. Hvis de har det så har styret bevisst brutt både lov og vedtekter, alternativet har styret en sak mot Bate som har plikt til å rådggi for å sikre alle sine interesser. Uansett en av pratene eller begge har ikke gjort jobben.

Hvis styret mener de kan gjøre det på denne måten fordi det haster, så er det uansvarlig å vente 3 år med å ta siste blokk. Den logikken faller på sin egen urimelighet.

Forslag til vedtak: Granskning av styret og Bate sin rolle. Erstatningsansvar ved mangelfull vedlikehold?

Garasjene tar sin andel av vedlikeholdskost og kanskje mer, siden det ikke blir lagt frem dokumentasjon som må sees på som en innrømmelse av ansvar. Bate har selv ikke kompetanse her.

Bør det gjøres noe med modellen til borettslaget da styret ikke har egeninteresse av å holde blokkene ved like til en lav kostnad. Lett å vedta noe som ikke går på en selv.

Styrets innstilling: Som orientert om i informasjonsmøtet 11. februar 2025, så vet vi at fasadene i borettslaget sprekker opp flere steder, og at det har vært tilfeller av lekkasjer fra balkonger. Fagfolk har vurdert at det er nødvendig å utbedre fasadene, grunnet byggets tilstand og levealder.

Styret har et lovpålagt ansvar for å holde eiendommen i god stand. Styret plikter å sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjoner blir gjort; det er sikker rett at styret kan fatte avgjørelser om nødvendig vedlikehold, jf. borettslagsloven § 8-8, jf. motsetningsvis § 8-9 første ledd nr. 1.

Nødvendige vedlikeholdstiltak er å anse som «vanlig forvaltning» i et borettslag og er derfor lagt til styret å beslutte. Det er ingen begrensninger i knyttet til styrets myndighet i slike saker når det gjelder verken størrelse/omfang av prosjektet eller hvor mye arbeidet koster. Tvert imot, så plikter styret å iverksette slikt vedlikeholdsarbeid.

Andelseieren anfører at arbeidet ikke «haster». For det første er det ikke slik at vedlikehold og reparasjoner kun er «nødvendig» når det er snakk om et helt akutt behov for slikt arbeid. Hvorvidt noe haster vil selvsagt kunne inngå i vurderingen av om det er nødvendig med tiltaket – og i denne saken er det nettopp det; den klare beskjeden fra fagfolk er at rehabiliteringsprosjektet er nødvendig. Det som kom frem i rapporten, er at det er anbefalte tiltak som må gjøres snarest, mens noe kan gjøres noe senere. For noen av blokkene haster arbeidet mer enn for andre, men alt arbeidet er vurdert som nødvendig. Det er nødvendig å gjøre noe med fasaden i alle blokkene, og det er hensiktsmessig – og regningssvarende – at dette arbeidet tas samlet, i et større rehabiliteringsprosjekt.

Styret ble høst 2019 gjort kjent med Millabs generelle kompetanse på betongrehabilitering og anbefalinger om sjekk av tilstand i forhold til alder på betongkonstruksjonen. Det var avtalt et møte med Millab vår 2020 som bortfalt pga pandemien. Bakgrunn for at vi tok kontakt med Millab var økte vedlikeholdskostnader som følge av flere lekkasjer knyttet til blant annet balkong/balkongkasser.

Styret hadde i forkant av pandemi planlagt maling av blokker i 2020/2021 inn i budsjett. I forbindelse med pandemi ble det i stedet en midlertidig (6mnd) reduksjon av husleie for å avhjelpe varslede permitteringer i flere bransjer. Smittevernstiltak var iverksatt fra mars 2020 og til januar 2022. Dette medførte at styret utsatte videre dialog med Millab.

Prosess med kartlegging av tilstand, utarbeidelse av rapport, beslutning i styret om å innhente tilbud, tilbudsgrunnlag og avklaringer med aktuelle tilbydere har vært et omfattende arbeid og har tatt tid.

Når det gjelder arbeider i garasjene, så er dette et prosjekt som er avsluttet. Styret har ikke registrert en økning i innmeldte saker om sprekker og setningsskader etter renoveringen i garasjen. Sprekker i betongen i enkelte leiligheter har forekommet uavhengig av renoveringen av garasjen. Styret har ikke informasjon som tilsier at overfladisk meisling av bærende

konstruksjon kan ha hatt en påvirkning på setningsskader i leilighetene.

Til forslagsstilleren sitt forslag nr. 3, vil styret bemerke at både styreleder og styremedlem fra blokk var med på møtene med Millab. Arbeidsgruppen for prosjektet har bestått av styreleder (enebolig) nestleder (enebolig) og et styremedlem som bor i blokk.

På denne bakgrunn anbefaler styret å stemme **mot** forslaget.

9. Rasering av privat eiendom

Sak innmeldt av andelseier Eldbjørg Solevåg Røstvig.

Vil gjerne ha bevist skriftlig at loven tillater; bate å fjerne /ødelegge innglasseringer og varmepumper, som er betalt av beboere.

Samt kreve at beboere skal betale på nytt for å sette innglassering på plass, eller betale for NY innglassering om denne blir ødelagt.

Forslag til vedtak: Innglasseringer og varmepumper **demonteres av fagfolk**, og monteres som det stod uten omkostninger for beboere.

Styrets innstilling: Styret har innhentet en juridisk vurdering av disse problemstillingene, og slik sikret at man her er innenfor borettslagslovens regler. Svaret nedenfor er en gjengivelse av den juridiske vurderingen av de- og remontering av tiltak på fellesareal og kostnadsspørsmålene knyttet til dette.

Tiltak på borettslagets fasade, dvs. på lagets fellesareal – slik som innglassinger og varmepumper – er søknadspliktige. Når slike tiltak godkjennes, gis andelseier en rett til å føre opp tiltaket – det betyr ikke at man samtidig får en evigvarende rett til å ha tiltaket etablert på fasaden.

Nå som borettslaget skal i gang med et større rehabiliteringsprosjekt av blokkenes fasade, vil det bli nødvendig å demontere tiltak på fasaden hos andelseierne som har dette, for slik å få nødvendig tilgang til fasaden. Det er sikker rett at det er adgang til å kreve slik tilgang; demonteringen er helt nødvendig for at borettslaget skal kunne ivareta sin vedlikeholdsplikt.

Demonteringen, for å gjennomføre nødvendig arbeid på fasade, betraktes som en del av de nødvendige kostnadene i fasaderehabiliteringsprosjektet. Kostnadene er felleskostnader og skal derfor bæres i fellesskap. Det vil selvsagt bli brukt fagfolk til demonteringen (Farstad skal demontere innglassinger og godkjent firma vil demontere varmepumpe).

Når det gjelder *remontering* av tiltak på borettslagets fasade, så stiller dette seg annerledes enn demontering. Som nevnt medfører godkjent søknad om innglassing ikke en evigvarende rett til å ha tiltaket etablert på borettslagets fellesareal. Det er derfor ikke slik at borettslaget har noen plikt til å sørge for etterfølgende remontering av innglassinger.

Det bemerkes også kort at det i borettslaget er ca. 80 leiligheter som har innglasset balkong, og ca. 240 leiligheter som *ikke* har innglassing. Med andre ord, ville motsatt løsning medføre at et stort flertall av andelseiere i borettslaget må være med på å

bekoste remontering av mindretallets innglassinger.

Demonteringen skal gjennomføres av fagfolk, og dette trenger det dermed ikke stemmes over.

På denne bakgrunn anbefaler styret å stemme **mot** forslaget til vedtak.

10. Heis

Sak innmeldt av andelseier Dawit Habtemariam Kidane.

Er det planer om å legge til heis i framtiden?

Styrets innstilling: Det var planer om heis i 2003/4 i forbindelse med at det ble vurdert utbygging av ny femte etasje på 9 av 12 blokker (PH 21-79). Forslaget ble nedstemt på ekstraordinær generalforsamling, og ble lagt på is. Styret har ingen planer om å gjenoppta disse planene.

På denne bakgrunn anbefaler styret at styrets informasjon tas til orientering.

11. Valg

11.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomitéen innstiller Anette Randeberg (Professor Hansteensgate 7) og Elisabeth Skorve (Castorsgate 10) som styremedlemmer for 2 år.

11.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomitéen innstiller Sissel Edland (Professor Hansteensgate 37) og Anne-Beth Skjæveland (Professor Hansteensgate 45) som styremedlemmer for 2 år.

11.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Elisabet Kvinnesland, Morten Skjuve og Alf Bang Jacobsen foreslås til valgkomité.

11.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Pål Gunnar Roalkvam, Christer Ingebrigtsen, Anette Randeberg, Camilla Sophie Nilsson, Elisabeth Skorve og Sissel Serena Edland velges som borettslagets delegerte.

129 Borettslaget Soltun

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		34 162 104	34 030 728	36 713 145
Tillegg felleskostnader		417 326	403 311	400 150
Andre driftsinntekter		0	20 000	0
Lading el-bil		359 673	360 038	320 000
Beboeroppdrag		64 306	77 613	62 000
Sum inntekter		35 003 409	34 891 690	37 495 295
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	604 730	604 730	604 289
Avskrivninger	7	173 202	173 202	0
Forretningsførerhonorar		812 472	789 576	854 730
Tilleggstjenester forretningsfører		300 026	293 301	290 792
Revisjonshonorar	2	36 321	33 590	30 390
Vaktmestertjenester	3	2 029 419	1 840 413	2 025 000
Drift og vedlikehold	4	7 999 450	6 580 596	4 944 650
TV og/eller internett		3 119 991	2 978 874	2 331 042
Renovering	5	6 531 040	623 933	76 000 000
Forsikringer		2 522 033	2 277 734	3 007 900
Kommunale avgifter		6 165 721	6 185 573	6 992 500
Energi/strøm		2 513 489	2 670 575	2 220 000
Kontingent Boligbyggelag		156 900	156 900	183 050
Administrasjonskostnader		186 296	200 996	133 000
Sum kostnader		33 151 091	25 409 993	99 617 343
Driftsresultat		1 852 318	9 481 697	-62 122 048
Finansielle poster				
Renteinntekter		263 090	315 037	220 000
Rentekostnader		6 629 111	5 818 691	8 109 537
Netto finanskostnader		6 366 020	5 503 654	7 889 537
Resultat	6	-4 513 703	3 978 043	-70 011 585

129 Borettslaget Soltun

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
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	583 404	756 606
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	3	286 118	286 118
Sum anleggsmidler		132 033 961	132 207 163
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		432 882	146 701
Forskuddsbetalte kostnader		3 857 901	3 352 581
Andre fordringer		21 876	57 196
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		10 550 513	10 561 587
Sum omløpsmidler		14 863 172	14 118 064
SUM EIENDELER		146 897 133	146 325 227

129 Borettslaget Soltun

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		52 300	52 300
Opptjent egenkapital		-24 124 177	-19 610 474
Sum egenkapital	8	-24 071 877	-19 558 174
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	13 264 882	14 025 277
Pant- og gjeldsbrev lån	9	112 317 125	106 310 367
Borettsinnskudd		41 084 500	41 084 500
Sum langsiktig gjeld		166 666 507	161 420 144
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		57 080	69 146
Innbetalt strøm		0	-1 925
Gjeld til forretningsfører		43 438	313
Leverandørgjeld		3 602 210	3 834 066
Påløpne renter		33 296	49 092
Annen kortsiktig gjeld		566 480	512 565
Sum kortsiktig gjeld		4 302 503	4 463 257
Sum gjeld		170 969 010	165 883 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		146 897 133	146 325 227

Stavanger 31.12.24

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 2024	Regnskap 2023
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 2024	Regnskap 2023
Innestående 31.12.	286 118	286 118
Netto driftskostnader ved TSS	8 183 140	7 514 748
Innbetalt driftskapital i år	2 025 864	1 986 144
Andel drift	2 029 419	1 840 413
Til gode/skylder TSS per 31.12 Blokk	130 020	190 622
Til gode/skylder TSS per 31.12 Rekke	18 038	19 718
Til gode/skylder TSS per 31.12 Enebolig	-151 613	-64 609

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	749 576	721 129
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 337 301	4 544 977
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	35 925	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 459 459	297 314
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	227 666	77 122
6730 Honorar for teknisk rådgivning	542 302	284 745
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	642 013	650 781
6900 Elektronisk kommunikasjon	5 209	4 527
Sum	7 999 450	6 580 596

Note 5 - Renovering/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Prosjekt: tilstandsundersøkelse av fasade og balkonger -blokk	0	27 344
Prosjekt: prosjektering av balkong og fasaderenovering - blokk	0	175 076
Fasadevask - blokk	0	263 125
Miljøkartleggingsrapport til kommende fasaderenoveringsprosjekt - blokk	0	158 389
Renovering stålpipe	6 531 040	0
SUM	6 531 040	623 934

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-4 513 703	3 978 043
Opptak av lån	109 854 816	0
Avdrag på lån	-104 608 454	-5 493 947
Tilbakeføring av avskrivning	173 202	173 202
Endring disponible midler	905 862	-1 342 702
 Omløpsmidler	 14 863 172	 14 118 064
 Kortsiktig gjeld	 4 302 503	 4 463 257
Disponible midler	10 560 669	9 654 807

Disponible midler pr. avdeling

	Felles	Blokk	Rekke	Enebolig
Disponible midler 01.01.	9 654 806	5 445 672	426 298	3 782 836
Resultat	-4 513 703	110 185	-116 857	-4 507 031
Opptak lån	109 844 816	96 544 816	4 400 000	8 900 000
Avdrag på lån	-104 608 454	-98 967 178	-2 493 471	-3 147 805
Tilbakeføring av avskrivning	173 202	105 982	15 224	51 995
Endring disponible midler	-1 342 702	-2 216 680	1 810 188	1 312 354
Disponible midler 31.12.	10 560 668	3 228 992	2 236 486	5 095 190

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:	958 489	41 535	29 460	21 100	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	535 261	22 365	25 778	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		

	Parkeringsanlegg	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 7 - Varige driftsmidler

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	52 300	0	52 300
Egenkapital	-24 124 177	-4 513 703	-19 610 474
Sum Egenkapital	-24 071 877	-4 513 703	-19 558 174

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:	Garasje renovering	Lån rekkehus	Lån enebolig	Lån rekkehus	Lån Blokk	Prosjekt støpeskjøt og riss
Lånenummer:	82105795005	135580538	13558053 10	82105795013	82105794998	16362107508
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2012	2012	2017	2017	2020
Rentesats:	5.57 %	4.705 %	4.705 %	5.57 %	5.57 %	5.59 %
Betingelser:	3 mnd Nibor + Margin (0,84 %)			3 mnd Nibor + Margin (0,84 %)	3 mnd Nibor + Margin (0,84%)	I følge renteendringsbrev fra DNB
Beregnet innfridd:	09.10.2024	30.06.2036	30.06.2037	09.10.2024	09.10.2024	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	10 186 640	3 370 000	15 360 000	4 467 276	119 718 622	3 600 000
Lånesaldo 01.01:	2 489 744	2 540 160	11 485 117	2 330 389	98 176 293	3 313 941
Avdrag i perioden:	2 489 744	132 271	628 124	2 330 389	98 176 293	56 374
Lånesaldo 31.12:	0	2 407 889	10 856 993	0	0	3 257 567
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 514 584	7 243 095	0	0	2 922 865

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA
Formål:	Lån Blokk	Lån Rekkehus	Lån Enebolig
Lånenummer:	16368987704	16368987682	16368987690
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2024
Rentesats:	5.42 %	5.42 %	5.42 %
Betingelser:	p.t. rente	p.t. rente	p.t. rente
Beregnet innfridd:	30.09.2043	30.09.2044	30.09.2054
Opprinnelig lånebeløp:	96 554 816	4 400 000	8 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	0
Avdrag i perioden:	734 511	30 811	29 937
Opptak i perioden:	96 554 816	4 400 000	8 900 000
Lånesaldo 31.12:	95 820 305	4 369 189	8 870 063
Saldo 5 år frem i tid:	78 849 205	3 657 299	8 178 362

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 166 666 507,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 132 033 961,-. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Avdelingsregnskap

	Blokk	Rekke	Enebolig	Totalt
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader	21 802 560	2 758 896	9 600 648	34 162 104
Tillegg felleskostnader	15 105	44 541	357 680	417 326
Lading el-bil	324 785	7 913	26 975	359 673
Beboeropdrag	23 906	6 300	34 100	64 306
Sum inntekter	22 166 356	2 817 650	10 019 403	35 003 409
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	370 034	53 156	181 540	604 730
Avskrivninger	105 982	15 224	51 995	173 202
Forretningsførerhonorar	497 152	71 416	243 904	812 472
Tilleggstjenester forretningsfører	195 910	23 049	81 067	300 026
Revisjonshonorar	22 225	3 193	10 904	36 321
Vaktmestertjenester	1 115 808	177 322	736 289	2 029 419
Drift og vedlikehold	5 069 986	957 903	1 971 561	7 999 450
TV og/eller internett	1 909 123	274 247	936 621	3 119 991
Renovering	1	65 542	6 465 498	6 531 040
Forsikringer	1 507 265	330 272	684 495	2 522 033
Kommunale avgifter	3 317 774	627 670	2 220 276	6 165 721
Energi/strøm	2 269 681	55 297	188 511	2 513 489
Kontingent Boligbyggelag	96 007	13 792	47 101	156 900
Administrasjonskostnader	113 995	16 375	55 926	186 296
Sum kostnader	16 590 944	2 684 459	13 875 689	33 151 091
Driftsresultat	5 575 412	133 191	-3 856 286	1 852 318
Finansielle poster				
Renteinntekter	140 500	28 416	94 174	263 090
Rentekostnader	5 626 212	273 173	729 725	6 629 111
Netto finanskostnader	5 485 712	244 757	635 551	6 366 020
Resultat	89 700	-111 566	-4 491 836	-4 513 703

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Soltun.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Soltun

Styreleder	Pål Gunnar Roalkvam (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Anette Randeberg (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Elisabeth Skorve (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Christer Ingebrigtsen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Camilla Sophie Nilsson (sign.)	01.04.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Soltun

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 revisjonen. I tillegg:

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-07 06:41:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y15CE-7H42A-Z7VKR-R7OT7-DSCRT-3FPFH

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 12 styremøter hvor i alt 124 protokollerte saker har vært behandlet. Styremøter avholdes første tirsdag hver måned. Unntaket er juli (ferie) og august (rundt midten av måneden)

Vi ønsker nye andelseiere og beboere velkommen til borettslaget.

Arrangement

Det har vært avholdt dugnad for å rydde uteområdene i borettslaget.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden

Blokk

Millab AS leverte sin rapport høsten 2022 og styret har fått en generell gjennomgang på tilstanden på betongen. Det er behov for betongrehabilitering på grunn av manglende overdekning mot armering. Det må meisles en del for å få behandlet rustutviklin gi 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 før ny overflatebehandling påføres. Det blir ingen endring i fargepaletten.

Utgangspunktet var at blokkene trengte et strøk maling (2018-2020). Etter befaringer med lokale aktører ble det avdekket flere tilfeller av utsprenkning 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 gjennomføre renoveringen.

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 har vært 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.

Rekkehus

Maling av rekkehus

2 rekkehus ble malt i 2024

Det er 3 rekkehus som ikke har blitt malt. Disse er planlagt malt i 2025

Enebolig og Rekkehus

Skifte av tak rekkehus og enebolig

Dette er fremtidig plan. Det er ikke lagt en tidslinje på oppstart.

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.

Enebolig

Skifte av stålpiper

- Stavanger Varmesenter ble valgt som leverandør og utøvende firma.
- Skifte av stålpiper ble ferdigstilt høsten 2024
- Alle stålpiper ble skiftet og ildsted erstattet der ikke kompatibelt ildsted allerede var montert.

Stålpipene er vurdert av juridisk hos Bate og de bekrefter at det er borettslagets ansvar å vedlikeholde stålpipene.

Felles

Dugnad

Dugnaden 2024 ble vel gjennomført. En restavfallskontainer og en hageavfallskontainer 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

Nå er Telia og TV2 ikke helt enige om kostnadsnivået på formidling av TV2 sine kanaler i Telia sitt nett. Styret har valgt å la beboerne få anledning til å bruke 50 ekstra poeng i kanalvalg fremfor en reduksjon i kostnaden på den kollektive avtalen til borettslaget.

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 ruterer 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

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 befarings 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.

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 at 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.

Hjertestartere

Det er utplassert 4 hjertestartere i borettslaget.

Disse 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.

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 nødvendige 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. Jone Tønnesen (Daglig leder) er tilgjengelig 24/7 enten på 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, men 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 blokkene/320 leilighetene. Alle større renoveringer/oppgraderinger er forelagt generalforsamlingen for vedtak før gjennomføring. Dette gjelder for alle boligtyper og fellesanlegg. Alle renoveringer/oppgraderinger er foretatt etter vedtak i generalforsamlingen. Alle renoveringer har vært nødvendige vedlikeholdstiltak.

Styret har i denne perioden valgt å øke andelen fellesutgifter med 3-5% årlig etter hvert som vedlikeholdsbehovet meldte seg.

I skrivende stund er det renovering av blokkene som er den største utgiften. Det er estimert en økning på 58% frem til 2028.

For eneboliger og rekkehus er det takene som står for tur. Styret håper å drøye det lengst mulig før større tiltak er nødvendig, men det kommer.

Borettslaget Soltun er regionens største borettslag med sine 523 leiligheter og med en omsetning på 35 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.

Alle 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 og å benytte TSS i økt grad til å utføre vaktmestertjenester samt å basere driften mer på innkjøpte tjenester (teknisk/ juridisk rådgivning) generelt. Styret ønsker å dra nytte av stordriftsfordelen vi har som et borettslag på vår størrelse.

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, og har derfor et ønske om at bomiljøet skal være best mulig for alle.

Vannskader

Det er andelseiers plikt å etterse og vedlikeholde rørsystemene fra stoppekran og fra avløp til nærmeste tilkopling til offentlig/fellesledning.

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.

Vedlikeholdsplan

Styret har fått oppdatert BevarVedlikehold (2022) for alle boligtyper. Neste oppdatering skjer i 2023. Oppsummert for enebolig og rekkehus var det kun mindre vedlikeholdstiltak som skulle gjennomføres i 2022.

Målet med BevarVedlikehold 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 (5 beboerinfo april 2024 - mars 2025)
- Utdeling/ utsending annen relevant informasjon
- Pristilbud/ kontrakter
- Søknad/ erklæring varmepumpe
- 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.

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.

Styret mottar rett som det er spørsmål hva fellesutgiftene går til. Det letteste er å si hva fellesutgiftene ikke dekker:

- strømforbruk i bolig
- innboforsikring
- ev tilleggskjøp opp fra kollektiv avtale med Telia
- innvendig vedlikehold, inkl vann, avløp og strømkabler.
- en ev installert varmepumpe
- innglassing (blokk)

- vedlikehold av ikke-godkjente gjerder

Dekkes av fellesutgiftene:

- Boligforsikring
- 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)
- Renovering og vedlikehold av lekeplasser som eies av borettslaget
- Trafikksikkerhetstiltak i gatene
- Medlemskap i Bate (for andelseiere)
- Forretningsførerhonorar (Bate)
- Styresekretær (Bate)
- Revisor (fortløpende kontroll og ved årsoppgjør)
- Teknisk bistand ved større renoveringsprosjekter
- Årlig tilstandsvurdering av boligmassen for å avdekke kommende vedlikeholdsbehov
- Nødvendig drift som kopiering/porto av div info og utsendelse av årsmeldinger og varslar i forbindelse med Generalforsamling.

Styrets planer

- Gjennomføre fortløpende vedlikehold
- Fortsette arbeidet med overvannshåndtering/ drenering
- Fortsette arbeidet med trafikksikkerhetstiltak i borettslaget
- Renovering av blokkene

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 brannvernustyr i bolig med SG Safety AS
- Serviceavtale for brannvernustyr 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 røykluker (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 bbl på avlesing og fakturering av strømforbruk ved lading i garasjeanlegget.

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen i Soltun Borettslag

9. April 2025

Styret:

Styremedlem:	Anette Randeberg. (2 år)	Professor Hansteensgate 7
Styremedlem:	Elisabeth Skorve (2 år)	Castorsgate 10
Varamedlem:	Sissel Edland (1 år)	Professor Hansteensgate 37
Varamedlem:	Anne-Beth Skjæveland (1 år)	Professor Hansteensgate 45

Valgkomite:

Elisabet Kvinnesland.	Sirius gate 35
Morten Skjuve	Castors gate 13
Alf Bang Jacobsen	Pollux gate 16

Vennlig hilsen

Alf Bang Jacobsen.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(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.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no





Spørsmål og svar

Her finner du svar på de vanligste spørsmålene om blokkprosjektet i Borettslaget Soltun.

Gå til kategori: [Generelt om prosjektet](#) – [Arbeidstider](#) – [Balkonger/Terrasser](#) – [Innglassing, solskjerming og varmepumper](#) – [Fjerning av eiendeler](#) – [Økonomi](#) – [Kontaktinfo](#)

Generelt om prosjektet



Hvem kan jeg kontakte for spørsmål og henvendelser om prosjektet?

Se kontaktinformasjon nederst i dokumentet.

Hva skal gjøres med blokkene?

Betongfasaden på alle 12 blokkene i borettslaget skal rehabiliteres. Balkonger og terrasser renoveres, og øvrige fasader vaskes.

Hvorfor må blokkene rehabiliteres?

Grunnet byggets tilstand og levealder ruster armeringen i betongen. Dette gjør at fasadene sprekker opp flere steder, og det har vært flere tilfeller av lekkasjer fra balkonger. I samråd med fagfolk har styret besluttet å utbedre skadene. Se gjerne presentasjon fra beboermøtet 11.02.25 og referat fra dette for mer informasjon – du finner det på Bates Min side.

Vil arbeidet medføre en fasadeendring?

Nei, det vil ikke bli en nevneverdig endring på blokkfasaden eller terrasser/balkonger. Det blir derimot lagt nytt systemgulv med keramiske grå fliser (60x60) på alle terrassebalkonger.

Hvor vil brakkene til arbeiderne settes opp?

Hovedbrakken settes opp ved endevegg i Professor Hansteens gate 1. I tillegg plasseres det containere, lagringsplass og wc i nærheten av blokkene det til enhver tid jobbes på. [Se oversiktsbilde over hovedrigg her.](#)

Kan jeg lade elbilen som normalt under prosjektet?

Når arbeidet pågår i din blokk, oppfordres vi til å lade på kveld/natt. Lading på dagtid kan medføre mindre effekt grunnet strømuttak fra prosjektet.

Vil det settes opp stilas?

Ja, det vil settes opp stilas med duk rundt hele blokken når arbeidet pågår på din blokk.

Må arbeiderne ha tilgang til leiligheten min?

Prosjektet omfatter i hovedsak utvendige fasader og balkonger. Skulle arbeiderne likevel ha behov for tilgang til din leilighet, blir du varslet på forhånd.

Kan det komme støv i leiligheten min i forbindelse med arbeidet?

Hvis det er utettheter i fasaden inn mot leiligheten – eksempelvis i dører eller vinduer – kan det trenge seg inn noe støv i leilighetene, spesielt ved fjerning av maling og ved meisling i betong. Ta gjerne en kikk etter slike små hull/gliper i din leilighet før arbeidet starter.

Hvordan håndteres støv fra arbeidene?

Prosjektet vil medføre en del støv, men entreprenøren har gode løsninger for å håndtere dette – blant annet ved bruk av utstyr med påhengt støvsuger. Dette gjør at spredningen av støv begrenses. I tillegg vurderes det om utvendige ventiler skal dekkes med støvfilter. Per mai 2025 er dette under testing, for å se hvor mye støv som stanses av filteret.

Finnes det steder jeg kan dra hvis støyen blir for mye på dagtid?

Kaféene på Tjensvolltorget og Stavanger Sanitetsforening, kirken, lokale bibliotek og ute-/fellesområdene i borettslaget er fristeder som kan benyttes.

Er det gjort støyberegninger i forbindelse med arbeidet?

Det er ikke gjort støyberegninger, og det er heller ikke krav om dette.

Har beboere krav på å bli flyttet (for eksempel til hotell) hvis støyen fra arbeidet blir for mye – ref. Byggeteknisk forskrift fra 2017 (TEK17)?

Det vil kunne oppstå støy mens arbeidet pågår – særlig ved meisling, boring og saging. Alt arbeid skjer på dagtid, og det er iverksatt støydempende tiltak. Ørepropper legges i postkassene før oppstart. Hørselvern kan også lånes hvis det er sterkt ønske om dette. Støyen er vurdert som midlertidig og ikke av en slik art at det er behov for alternativ

overnatting. Vi gjør det vi kan for å redusere ulempene underveis.

MERK: Kravene i TEK17 gjelder først og fremst for nybygg, og ikke direkte for rehabiliteringsprosjekter som det vi gjør i Soltun.

Hva med krav til daglys i boligene under arbeidet – ref. Byggteknisk forskrift fra 2017 (TEK17)?

For å utføre arbeidet er det nødvendig å sette opp et stilas rundt blokken. Stillaset kan midlertidig redusere lysinnslippet i leilighetene mens arbeidet pågår. For å dempe dette er det valgt en lys duk som slipper inn dagslys. Duken beskytter samtidig både omgivelsene og leilighetene mot støv og vær.

MERK: Kravene i TEK17 gjelder først og fremst for nybygg, og ikke direkte for rehabiliteringsprosjekter som det vi gjør i Soltun.

Blir det endringer i rømningsveiene?

Nei, rømningsveiene forblir som før. Ved en eventuell brann gjelder de samme rutinene. Terrassedøren vil fortsatt kunne åpnes innenfra – også når den står i luftestilling – selv om den får en lås på utsiden. I tillegg kan stillaset utenfor fungere som en alternativ rømningsvei i byggeperioden.

Tar arbeidet hensyn til skole-/barnehagebarn?

Ja, entreprenøren vil legge inn pauser i anleggstrafikken i tidsrommet barna går til skolen. Vi oppfordrer samtidig alle foreldre til å snakke med barna om å være ekstra oppmerksomme i området mens arbeidet pågår. Området ved Satellitten barnehage blir noe trangere enn vanlig på grunn av riggplass og containere. Styret oppfordrer derfor foreldre som leverer barna sine her, til å gjøre dette til fots så langt det lar seg gjøre – for å unngå unødvendig kø og sikre tryggere forhold for alle.

Vil prosjektet ha innvirkning på parkeringen min eller gjesteparkeringen?

De innvendige parkeringsanleggene vil ikke påvirkes. Utvendige plasser kan bli påvirket i perioder. Noen gjesteparkeringsplasser lokalisert i nærheten av blokken(e) det til enhver tid jobbes på vil bli brukt som container/lagringsplass.

Kan gjennomføring av prosjektet besluttes av styret uten flertall på generalforsamlingen?

Ja, fordi prosjektet faller inn under renovering/nødvendig vedlikehold. Ta kontakt med styret for juridisk redegjørelse på dette.

Hvor finner jeg tilstandsrapporten til blokkene som er utarbeidet i forkant av prosjektet?

Grunnet opphavsrett kan vi dessverre ikke sende deg tilstandsrapporten. Du er likevel velkommen innom styrets kontorvakt (mandager kl. 18-19, Prof. Hansteens gate 19) og lese rapporten der. Du kan ta notater, men ikke kopiere innholdet. Har du spørsmål, kan styret ta dem videre til Millab, som har utarbeidet rapporten.

Har prosjektet fått støtte fra offentlige tilskudd/støtteordninger?

Nei, prosjektet er ikke kvalifisert for noen av dagens støtteordninger.

Arbeidstider



Når utføres det arbeid?

- Hverdager: kl. 07 – 19, støyende arbeider: kl. 08 – 16.
- Lørdager: kl. 09 – 16, støyende arbeider kl. 10. – 14.
- Søndager/helligdager: Stille arbeider kan forekomme, støyende arbeid etter avtale.

Hvor lenge varer prosjektet?

Prosjektet starter opp i mars 2025, og forventes å være ferdig i slutten av 2028.

Hvor lenge varer arbeidet per blokk.

Det arbeides på 1-2 blokker om gangen. Arbeidet per blokk forventes å vare i ca. 3-4 måneder.

Når starter arbeidet på min blokk?

[Her kan du se den planlagte rekkefølgen på blokkene.](#)

Balkonger/Terrasser



Hva skal gjøres med balkongene/terrassene?

De skal renoveres. Det blir lagt systemgulv med keramiske grå fliser (60x60) på alle terrassebalkonger. Det vil fortsatt være blomsterbed på terrassebalkongene etter renoveringen.

Kan jeg bruke balkongen eller terrassen når det arbeides?

Nei, verken balkongen eller terrassen kan brukes når arbeidet pågår på din blokk. Dørene blir sikret med en lås utenfra, men kan fortsatt brukes som rømningsvei da karabinkroken på låsen kan åpnes innenfra når døren er i luftestilling.

Hva skjer med blomsterbedet mitt?

I forkant av arbeidet på din blokk må du selv fjerne og oppbevare de blomstene/plantene du ønsker å beholde. Resten vil bli fjernet og kastet av entreprenøren.

Kan jeg plante om blomstene/plantene mine i bedet etter arbeidet er ferdig?

Ja, men det kommer an på typen.

Unntak: Det vil ikke være mulig å re-plante busker og trær i blomsterkassene etter renovering. Det samme gjelder for klatreplanter (eføy og.l). Busker og trær med utstrakt rotverk må plasseres i egne potter på terrassen etter renoveringen.

Kan jeg lufte på dagtid?

Lufting bør unngås på dagtid under arbeidet, da dette øker risikoen for støvinnregning.

Kan jeg røyke på balkongen eller terrassen min?

Det er totalt røykeforbud på terrasser og balkonger når det er satt opp stillas rundt blokken.

Innglassing, solskjerming og varmepumper



Hva skjer med innglasserte balkonger?

Innglassingen demonteres og lagres av entreprenøren før arbeidet på den aktuelle blokken starter. Nye branntekniske krav for innglassede balkonger (fra desember 2023) gjør at det per nå ikke er avklart om eksisterende innglassing kan monteres tilbake, og eventuelt på hvilke vilkår. Styret er i dialog med kommunen for å få en avklaring. Uansett om dagens løsning kan

gjenbrukes eller må erstattes med ny innglassing, vil dette være en kostnad som den enkelte beboer må dekke selv.

Jeg har investert i fliser og innglassing i leiligheten min i først etasje. Kan jeg beholde flisene, og få innglassingen remontert vederlagsfritt?

Nei, dessverre. Det blir lagt nye fliser på alle leiligheter i første etasje, uavhengig om du tidligere har flislagt selv. Du må på lik linje med andre beboere ta kostnaden for remontering av innglassing selv, selv om du bor i første etasje.

Hva skjer med den utvendige delen av varmepumpen?

Dette vil avklares av entreprenør når stillas er montert og de har fått tatt en gjennomgang.

Hva skjer med utvendig solskjerming?

Den vil bli demontert og lagret – hvis ikke annet blir avtale med andelseier. Det tas en vurdering på om den samme markisen kan re-monteres etter arbeidet.

Må jeg søke om ny innglassing/solskjerming/varmepumpe?

Ja, du må sende søknad til styret hvis du vil ha innglassing/solskjerming/varmepumpe – uavhengig om du har hatt dette før, eller ei. Dette kan du gjøre når arbeidet pågår i din blokk. Under finner du søknadsskjema.

- [Søknad og avtale for montering av solskjerming](#)
- [Søknad og avtale for montering av varmepumpe](#)
- *Søknad og avtale for montering av innglassing kommer senere.*

Fjerning av eiendeler



Hva må jeg fjerne fra balkongen/terrassene?

Du må selv fjerne alle eiendeler fra *både* terrassen og balkongen. Dette gjelder også blomster og planter i bed som du vil ta vare på. Du bør også fjerne ting som er plassert på/inntil de innvendige veggene i leiligheten som vender ut mot terrassen og balkongen, for eksempel bilder og annen pynt – slik at ingenting kommer til skade under arbeidet.

NB! Innglassing, markise, varmepumpe og gjenstående blomsterbed (jord og planter/blomster du ikke skal ta vare på) fjernes av entreprenør.

Når må jeg fjerne eiendelene mine?

Like før arbeidet starter på din blokk. Du vil bli varslet om dette i forkant.

Hva må jeg gjøre med tingene i felles bod?

Alle eiendelene dine må merkes med navn og leilighetsnummer. Eiendeler som ikke er merket innen en gitt tidsfrist vil bli kastet. Du vil få mer informasjon om merking og frister i forkant av arbeidsstart på din blokk.

Hvor kan jeg lagre eiendelene mine når arbeidet pågår?

Styret ønsker at eiendeler fra balkongene/terrassene oppbevares i egen bolig eller bod. Ved plassmangel kan fellesrom og tidligere bossrom i første etasje til nøds benyttes – men dette må da merkes med etternavn og leilighetsnummer.

Jeg klarer ikke løfte tunge ting, hvem kan hjelpe?

Hør med venner, kjente eller naboer om de kan hjelpe deg. Tjensvoll Service Sentral kan bistå mot et vederlag.

Jeg må kvitte meg ting før arbeidet begynner hos meg – hva gjør jeg?

Bruk gjerne finn.no eller bestill gratis opphenting via hentavfall.no. Det vil også settes ut avfallscontainer før arbeidet starter i blokken din – her kan du kaste ting.

Økonomi



Hvor mye vil felleskostnadene øke med?

Den estimeres en økning på 58 % fra og med februar 2025 til prosjektet er ferdigstilt i 2028. Økningen skjer gradvis.

Eksempel: Hvis du betalte 4000 kr/mnd i felleskostnader for februar 2025, estimeres det at du vil betale 6320 kr/mnd når prosjektet er ferdig.

Hvor hyppig økes det, og med hvor mye per gang?

I utgangspunktet skjer økningen av felleskostnader ved årsskiftet, hvert år frem til prosjektslutt. Skulle det derimot skje endringer i periodiseringen av kostnader i prosjektet, vil du bli informert. Det er ikke besluttet hvor mye det skal økes med per økning.

Hvor stor blir økningen i kroner og øre for de ulike boligtypene? (oppdatert mai 2025)

NB! Tallene er estimater og kan avvike noe fra de endelige resultatene.

2-roms type A – 60m2: Total økning fra 2025 til 2028: ca. 2.852 kr/mnd. Månedlige felleskostnader i 2028: ca. 7.840 kr

3-roms type D – 76m2: Total økning fra 2025 til 2028: ca. 3.622 kr/mnd. Månedlige felleskostnader i 2028: ca. 9.955 kr

3-roms type C – 82m2: Total økning fra 2025 til 2028: ca. 3.785 kr/mnd Månedlige felleskostnader i 2028: ca. 10.402 kr

4-roms type B – 92m2: Total økning fra 2025 til 2028: ca 4.029 kr/mnd. Månedlige felleskostnader i 2028: ca. 11.073 kr

Hva blir økningen i andel fellesgjeld for de ulike boligtypene? (oppdatert mai 2025)

NB! Tallene er estimater og kan avvike noe fra de endelige resultatene.

2-roms type A – 60m2: Estimert økning fellesgjeld 726.226 kr til totalt kr 973.523 kr

3-roms type D – 76m2: Estimert økning fellesgjeld 922.116 kr til totalt kr 1.236.118 kr

3-roms type C – 82m2: Estimert økning fellesgjeld 963.523 kr til totalt kr 1.291.626 kr

4-roms type B – 92m2: Estimert økning fellesgjeld 1.025.635 kr til totalt 1.374.888 kr

Vil beboerne i rekkehus/enebolig også få en økning i felleskostnader?

Nei, det er kun beboere i blokkene som vil oppleve en økning i felleskostnadene som følge av blokkprosjektet.

Hva koster prosjektet for borettslaget?

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er 290 millioner kroner.

Kontaktinformasjon:

Prosjektledere fra Bate

- Sveinung Bringedal: sveinung.bringedal@bate.no
- Ane Kristine Gangstad: ane.kristine.gangstad@bate.no

Styret i borettslaget: post@brlsoltun.no

Referat fra beboermøte i Borettslaget Soltun

Tema: Fasaderehabilitering av blokker

Tirsdag 11. februar 2025

Agenda for møtet:

1. Bakgrunn
2. Tilstandsrapport og info om rehabiliteringen
3. Hva betyr det for deg som beboer
4. Økonomi
5. Spørsmål

1. Bakgrunn

Styreleder Pål Gunnar Roalkvam innledet møtet med å fortelle litt om bakgrunnen for at styret har besluttet å rehabilitere betongfasaden på alle 12 blokkene i borettslaget. Styret har siden 2018 jobbet med forberedelser til forestående rehabilitering, og det har vært en lang og grundig prosess fram til nå.

Deretter overtok Sveinung Bringedal stafettpinnen. Bringedal er ansvarlig prosjektleder fra Bate BBL, og er borettslagets (byggherrens) representant i prosjektet. Bringedal presenterte de involverte partene; borettslaget v/styret (byggherren), entreprenør (Stoltz Rehab AS) og rådgivende ingeniør (Millab Consult AS). Han trakk også fram viktigheten av at styret har valgt en helhetlig gjennomføring for hele blokkbebyggelsen. Det er viktig å opprettholde verdi på boligene, sikre et godt bomiljø med god trivsel, og ivareta de flotte områdene som borettslaget har.

Bringedal gikk også gjennom styrets ansvar for å holde eiendommen i borettslaget i god stand, slik loven krever. De skal sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjoner blir gjort, og styret kan beslutte dette uten flertall fra eierne i borettslaget.

Grunnet byggets tilstand og levealder ruster armeringen i betongen. Dette gjør at fasadene sprekker opp flere steder, og det har vært flere tilfeller av lekkasjer fra balkonger. I samråd med fagfolk har styret besluttet å utbedre skadene.

2. Tilstandsrapport og info om rehabiliteringen

Tilstandsrapporten

Ian Miller fra Millab Consult AS presenterte funnene fra utført tilstandsanalyse. Millab Consult AS er et rådgivende ingeniørselskap som leverer rådgivningstjenester til byggebransjen innen mur- og betongrehabilitering.

En tilstandsrapport er kritisk for å kunne prosjektere prosjektet på en god måte, og rapporten peker på de nødvendige grepene som styret må ta.

Tilstandsrapporten viser utstrakt grad av forsuring av betong grunnet CO₂-inntregning. Det gjør at betongen ikke klarer å «beskytte» stålet (armeringen) lenger, og denne ruster. Da starter korrosjonen, og det kan sammenlignes med rust på bilen. Mye av skadene er ikke direkte synlige for det blotte øyet.

Balkongsidene har i hovedsak svært lik tilstand i alle blokkene. Det er korrosjon (rust) i armeringen, og det er lekkasjer fra balkongene grunnet gammel og mangelfull tekking. Det har vært mange slike lekkasjer over et lengre tidsrom. Det er svakheter ved gesimsene, dekkeoversider og dekkeundersider, balkongkasser, skillevegger og gavler.

Når det gjelder baksidene, har disse også korrosjon (rust) i armeringen, og tilstanden er en god del verre enn på balkongsidene. Her er det stor fare for at betong kan falle ned, og det ble plukket ned mye under tilstandsvurderingen. Her er det store svakheter ved gesimsene, endeflater til skilleveggene, brystningene, skilleveggene og gavlene.

Hovedårsaken til at tiltak må gjennomføres, er en overhengende risiko for at løs betongmasse faller ned hvis det ikke gjennomføres grep. Styret har som allerede nevnt plikt til å igangsette nødvendige reparasjoner når det trengs, og tilstandsrapporten støtter opp om dette. I tillegg medfører hyppige lekkasjer høyere forsikringspremie, som igjen vil kunne medføre økning i felleskostnadene. Byggene vil etter hvert også bære stort preg av etterslep og manglende vedlikehold, med tilhørende verditap.

Arbeidene som skal utføres

Stoltz Rehab er valgt entreprenør til å utføre selve rehabiliteringen. De er spesialister på betongreparasjoner, betongrehabilitering og muring. Avtalen mellom borettslaget og Stoltz ble signert like før jul.

Daglig leder Ørjan Moen Thune fra Stoltz Rehab AS presenterte hovedtrekkene i de arbeidene som skal utføres. Arbeidene forventes å starte opp i uke 10. Det første som skjer er at brakkene settes opp, og arbeidene starter like etterpå. Prosjektet er forventet å pågå i overkant av tre år.

3. Hva betyr det for deg som beboer

Underveis i arbeidene må det regnes med støy på dagtid. Arbeider uten støy kan forekomme på kvelder og i helger ved behov.

Det planlegges arbeid på én til to blokker om gangen, og det estimeres tre til fem måneder per blokk.

Det forventes at det vil gå med litt mer tid på den første blokken slik at gode rutiner etableres, detaljer avklares og det blir god progresjon i resten av prosjektet. Det vil settes opp én hovedrigg for brakker, i tillegg til én rigg som flyttes blokk for blokk. Se side 19 i presentasjonen for informasjon om plassering.

De innglassede balkongene vil bli demontert, merket og lagret. Stoltz Rehab AS vil ivareta dette i samarbeid med styret. Mer informasjon om det praktiske vil komme etter hvert.

Innhold i blomsterbed ryddes bort av beboer. Bedene vil bli endret som følge av rehabiliteringen. Når det gjelder balkonger/markterrasser, må disse ryddes før oppstart. Oppbevaringsløsninger blir håndtert i prosjektet – mer informasjon kommer etterhvert.

Boligene og balkongene/markterrassene vil som utgangspunkt kunne brukes som normalt i prosjektperioden. Balkongene/markterrassene vil ha begrenset mulighet for bruk når det er satt opp stilas på de respektive blokkene.

4. Økonomi

Arne Gundersen fra Bate presenterte hovedtrekkene i de estimerte økonomiske konsekvensene av den planlagte rehabiliteringen. Det er viktig at alle beboerne har forståelse for at tall som ble presentert i møtet, kun baserer seg på foreløpige estimater.

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er estimert til 290 MNOK. Det er mye usikkerhet knyttet til hva som blir det endelige nivået på både fellesgjeld og månedlige felleskostnader for den enkelte. Den største jokeren vil være rentenivået når byggelånet skal konverteres over til langsiktig lån. Det skjer først når prosjektet er ferdigstilt om i overkant av tre år fram i tid.

Foreløpige estimater tilsier en gjennomsnittlig økning av andel fellesgjeld på cirka 900 000 kr. Størrelsen på økningen vil variere ut fra areal på leiligheten.

Når det gjelder de månedlige felleskostnadene, er disse per i dag estimert til cirka +58 % (fra dagens nivå) fra og med ferdigstillelse av prosjektet. Beregningen er med grunnlag i 40 års løpetid og rentebetingelser tilsvarende det man kan få på et langsiktig lån per i dag. Det er ikke hensyntatt eventuelle endringer i rentebetingelser.

5. Spørsmål

Under følger en oppsummering av spørsmål og innspill fra salen under møtet.

Tilstandsrapport og info om rehabiliteringen

- Blir det fasadeendringer?
Svar: Nei. Det blir ingen endring i forhold til nåværende fasadeuttrykk.
- Har styret vurdert å ta prosjektledelsen ut på anbud?
Svar: Styret har lang og god erfaring med Bate som prosjektleder. I tillegg har styret hatt med seg rådgivende ingeniør (Millab Consult AS) underveis i prosessen – noe som har vært betryggende for styret. Det var også et forslag fra Bates side.
- Er det planlagt etterisolering?
Svar: Nei, det er ikke planlagt etterisolering. Hovedfokus er betongrehabilitering.
- Skal terrassegulvene også skiftes ut?
Svar: Ja
- Vil det bli gjort noe med fasadeplatene?
Svar: I utgangspunktet er det betongrehabiliteringen som er hovedfokus i prosjektet.
- Diverse spørsmål om kostnader knyttet til innglassing:
Svar: Styret har besluttet at kostnader knyttet til demontering tas via prosjektet. Stoltz vil samkjøre denne prosessen med Farstad som kjenner profilene som i hovedsak er brukt.

Etter ferdigstilt prosjekt må de som ønsker det, søke om innglassing på ny. Eventuell remontering skjer på eget ansvar og for egen kostnad, med klare betingelser og forutsetninger fra styret/borettslaget som skal sikre at dette er ivarettatt på en god måte i framtiden. Det vil komme mer informasjon om det praktiske knyttet til innglassingene generelt, ny søknadsprosess og tidspunkt for mulig remontering.

Hva betyr det for deg som beboer

- Kommentar fra salen om at partene i prosjektet bør ha stor respekt og forståelse for alle de praktiske og økonomiske konsekvenser for beboerne.
Svar: Det er bred og tverrfaglig kompetanse blant de involverte, og de vil gjøre det de kan for å få ting til å flyte så godt som mulig, selv om det selvfølgelig ikke er mulig å planlegge for alle eventualiteter. Ellers har selvfølgelig alle involverte parter stor forståelse for det økonomiske aspektet og konsekvenser for beboerne.
- Innspill til styret om å ta en vurdering av å lage retningslinjer for hvordan hageflekkene og inngjerding av disse på bakkenivå.
- Ønske fra salen om å få så mye informasjon som mulig om både støy, økonomiske konsekvenser osv.
Svar: Dette er også veldig viktig for styret, og styret har tatt erfaringene som Stoltz har med tanke på god beboerinformasjon med seg i det endelige valget av entreprenør. God beboerinformasjon vil bli prioritert underveis, og styret vil gjerne ha innspill fra beboerne dersom noe savnes. Det er viktig at alle følger med på Min Side hvor informasjon legges ut fortløpende.
- Ønske fra salen: Informasjon underveis er viktig, også for de i rekkehus og eneboliger. Det er også en bekymring for barn på området.
Svar: All nøkkelinformasjon vil gå ut til samtlige andelseiere. Det vil i tillegg bli sikret med byggegjerder på bakkenivå nettopp for å unngå risiko for klatring osv.
- Flere kommentarer og spørsmål fra salen rundt det praktiske knyttet til innglassing, markiser, oppbevaring av hagemøbler, hjelp til bæring osv.
Svar: Det vil komme mer informasjon om alt det praktiske når det er klart.
- Spørsmål om prosjektet vil ha innvirkning på parkering i borettslaget.
Svar: Nei, ikke for de innvendige parkeringsområdene. For utvendige plasser kan det få innvirkning i kortere perioder. Det vil bli informert om hvis det skulle bli aktuelt.
- Spørsmål om duk på stillas og rømningsveier.
Svar: Det vil være duk på stillas i den perioden det er nødvendig for arbeidene som skal utføres. Stoltz vil fjerne disse så snart det er mulig, og det er også i deres interesse at perioden blir så kort som mulig. Mens stillasene er oppført, vil disse fungere som rømningsvei. Det betyr at rømningsmuligheter vil være hakket bedre når stillasene er på plass.

Økonomi

- Er det mulighet for at det kan oppstå ytterligere «kriser» som får større konsekvenser enn det som er skissert?
Svar: Ja, det vil det alltid være en risiko for, all den tid det er umulig å ta høyde for alle eventualiteter i forkant. Men det er gjort grundige vurderinger i tilstandsrapporten, og prosjektet har allerede tatt høyde for flere forhold som kan oppstå.
- Kommentar fra salen: opplevelse av at budskapet om betongkvalitet og det økonomiske perspektivet kanskje ikke har vært tydelig nok kommunisert tidligere.
Svar: Det har vært en prosess å få avdekket hele bildet, og det kan være årsaken til at det også har vært gradvis informasjon etter hvert og fram til i dag.
- Spørsmål om økonomi i prosjektet
Svar: Det er en helt ordinær usikkerhet i mengdeberegningene i prosjektet, og denne går begge veier. Det kan bli dyrere og det kan bli rimeligere enn det som er skissert per i dag.
- Spørsmål om progresjon på endring av felleskostnader i prosjektfasen?
Svar: På nåværende tidspunkt er det ikke mulig å få det anslått eksakt, men det vil bli gjort prognoser og beregninger på dette som beboerne vil få mer informasjon om når det er klart. Dette vil også bli prioritert fra Bates side.
- Spørsmål rundt hvorfor økning i andel fellesgjeld er ulik for de forskjellige leilighetene.
Svar: Andel fellesgjeld fordeles etter fordelingsbrøk mellom boligene. Det betyr i praksis at de større leilighetene får en høyere økning fellesgjeld enn de små. Her er praksis lik som fordeling av felleskostnader som også skjer etter fordelingsbrøk (dvs. areal).

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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 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) Nekte 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. 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 frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader 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 brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holdestk.
(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 karmen, 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:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 29.07.25 Side 1 av 3

Borettslaget Soltun	V ³ r ref.:	129/262
Professor Hansteens gate 65	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Gerd Hodnefjell
Organisasjonsnr: 952 613 278	Andelsnr:	262

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 617

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

6 617

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 664 145 Gjeld siste ³ rsoppg.: 328 054

Klient ajourf. l³ n: 226 684 728 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 125 582 006

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 13558053 10, Husbanken

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 29.07.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 29.07.2025: 10 529 360

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2014Første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2037)

pt.rente

L³ net gjelder Eneboliger

L³ nenummer: 135580538, Husbanken

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 29.07.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 29.07.2025: 2 338 868

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2014Første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2036)

pt.rente

L³ net gjelder rekkehus

L³ nenummer: 81601918382, Danske Bank

Seriel³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 29.07.2025: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 29.07.2025: 200 583 000

Andel av saldo: 664 146

Neste termin: 30.07.2025Neste avdrag: 02.02.2026 (siste termin 30.01.2075)

Nibor

L³ n Blokk

L³ nenummer: 81601918250, Danske Bank

Seriel³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 29.07.2025: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 29.07.2025: 4 378 000

Andel av saldo: 0

Neste termin/avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.01.2075)

Nibor

L³ n Rekkehus

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 29.07.25 Side 2 av 3

Borettslaget Soltun	V ³ r ref.:	129/262
Professor Hansteens gate 65	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Gerd Hodnefjell
Organisasjonsnr:	952 613 278	

3: Fellesgjeld

L³ nenummer: 81601918161, Danske BankSerie³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 29.07.2025: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 29.07.2025: 8 855 500

Andel av saldo: 0

Neste termin/avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.01.2075)

Nibor

L³ n Enebolig

4: S³ nr skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: P³ l Gunnar Roalkvam

Adresse: Polluxgt 12

Postnr/-sted: 4021 STAVANGER

Telefon: Mob.: 90991874

E-post: post@brlsoltun.no

Webseite: www.soltun.net

5: Restanse felleskostnader pr. 29.07.2025

Utest ³ ende saldo:	6 617		
Felleskostnader:	6 617	Restanse:	6 617
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	23 007	Gjeld:	328 054	Andre inntekter:	532
		Utgifter:	18 684		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	77 100
Andelsnr:	262	Partialobligasjonsnr:	262

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1978G³ rds/bruksnr: 25/147, 24/478

Bygningstype: Terr. blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000562583
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.03.1978			SS Bnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Garasje (104)				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	82
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	3 - roms type C	P-rom	82
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 29.07.25 Side 3 av 3

Borettslaget Soltun	V ³ r ref.:	129/262
Professor Hansteens gate 65	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Gerd Hodnefjell
Organisasjonsnr: 952 613 278		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Borettslaget består av 4 etasjes terrasseblokker med 320 leiligheter, 46 rekkehus og 157 eneboliger.

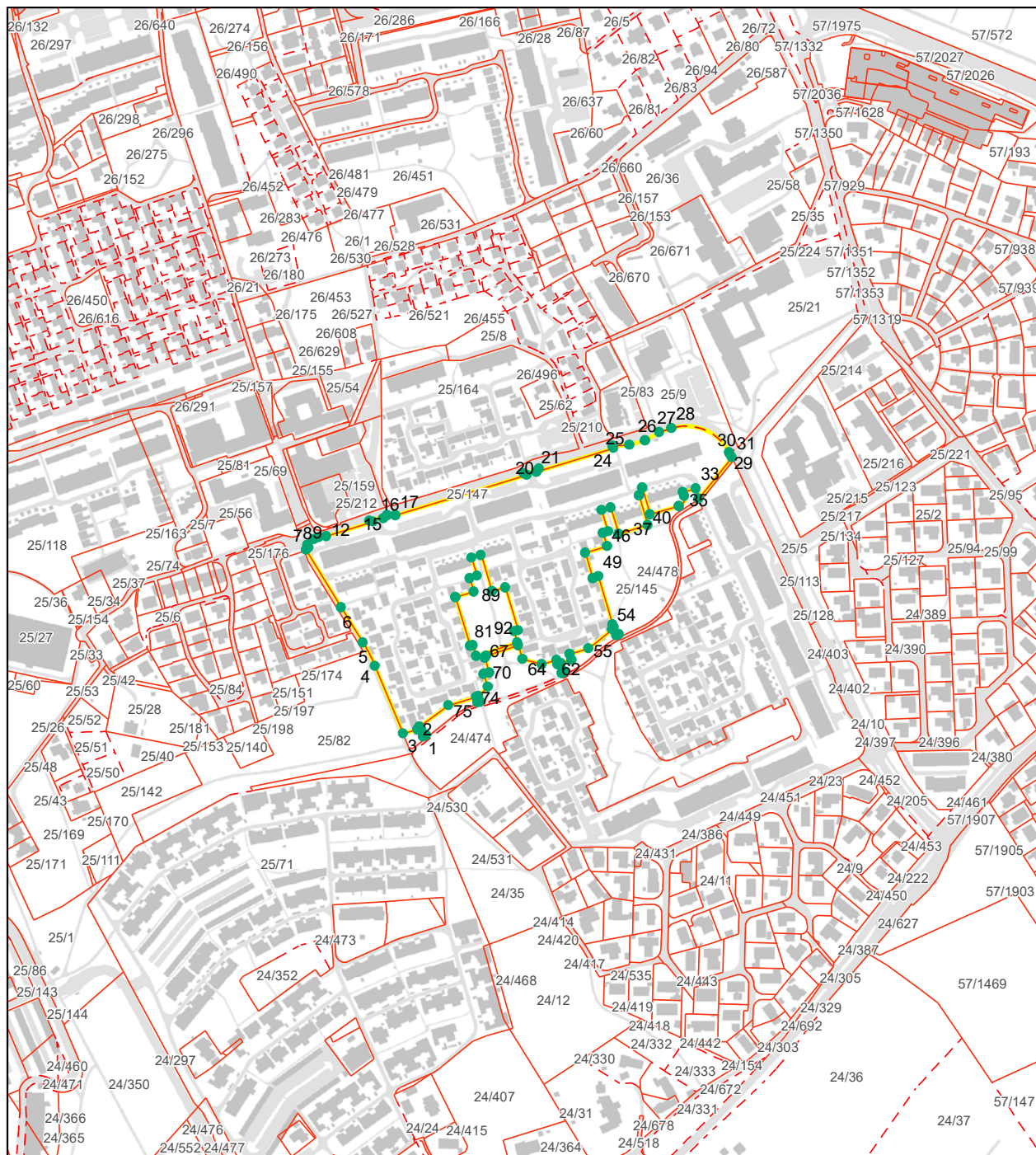
- Ordensregler med dyrehold tillatt. Regler for dyrehold.
 - Ett fellesregnskap med 3 avdelingsregnskap.
 - Kollektiv tilknyttet Telia med digital TV grunnpakken og bredb³ nd. d³ vrige tillegg betales av andelseier selv.
 - Avtale om renhold av felles oppganger med Helt rent AS.
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
 - Borettslaget er medeier i Tjensvoll Servicesentral
 - Det er en utformingsveileder for omr³ det, og denne skal benyttes dersom det skal gjrres endringer. Utformingsveilederen kan hentes hos styret, og tiltak skal i alle tilfeller s³ nkes om til styret.
 - Lading av el- og hybridbil er kun tillatt ved bruk av Zaptec pro lader. For montering, kontakt R³ nning 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 utfrres p³ eget ansvar mht tetthet i grunnmur og drenering.
 - Blokk: Det er ikke tillatt med motorisert kjrkkenventilator pga. negativ p³ virkning p³ ventilasjonsanlegget. Dersom slik ventilator allerede er montert i boligen, er andelseier ansvarlig for ³ fjerne denne.
 - Blokk: Det er egne s³ knader/avtaler for hhv. innglassing, varmpumpe og solskjerming. Kontakt styret i borettslaget for mer informasjon.
 - Styret i borettslaget vil ikke godkjenne kjrpere som har til hensikt ³ drive boligspekulasjon.
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjrper ved eierskifter. Kjrpere skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
 - Fasader Rehabilitering av borettslagets 12 blokker
- Styret i borettslaget har signert kontrakt for rehabilitering av fasader p³ borettslagets 12 blokker. Tentativ prosjektperiode er fra mars 2025 og ut 2028.

Rehabiliteringen medfrer ³ neopptak, nkt fellesgjeld og nkte felleskostnader for blokkleilighetene. Den estimerte nkningen i felleskostnader ved prosjektets slutt er per februar 2025 ans³ tt til 58 %, regnet fra niv³ per 01.01.25. Den estimerte gjennomsnittlige nkningen i andel fellesgjeld er per februar 2025 ans³ tt til 900 000. d³ kning i andel fellesgjeld vil variere alt etter stjrrelse p³ leiligheten. Felleskostnadene og andel fellesgjeld vil nkes gradvis i prosjektperioden. Per februar 2025 har ikke styret besluttet n³ r neste endring i felleskostnadene inntreffer. Endring i andel fellesgjeld vil skje etter hvert som bygge³ net utbetales i prosjektperioden.

Adresse: Professor Hansteens gate 65, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 25/147/0/0
Dato: 2025-07-29
Målestokk: 1:5000

**Stavanger
kommune**

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



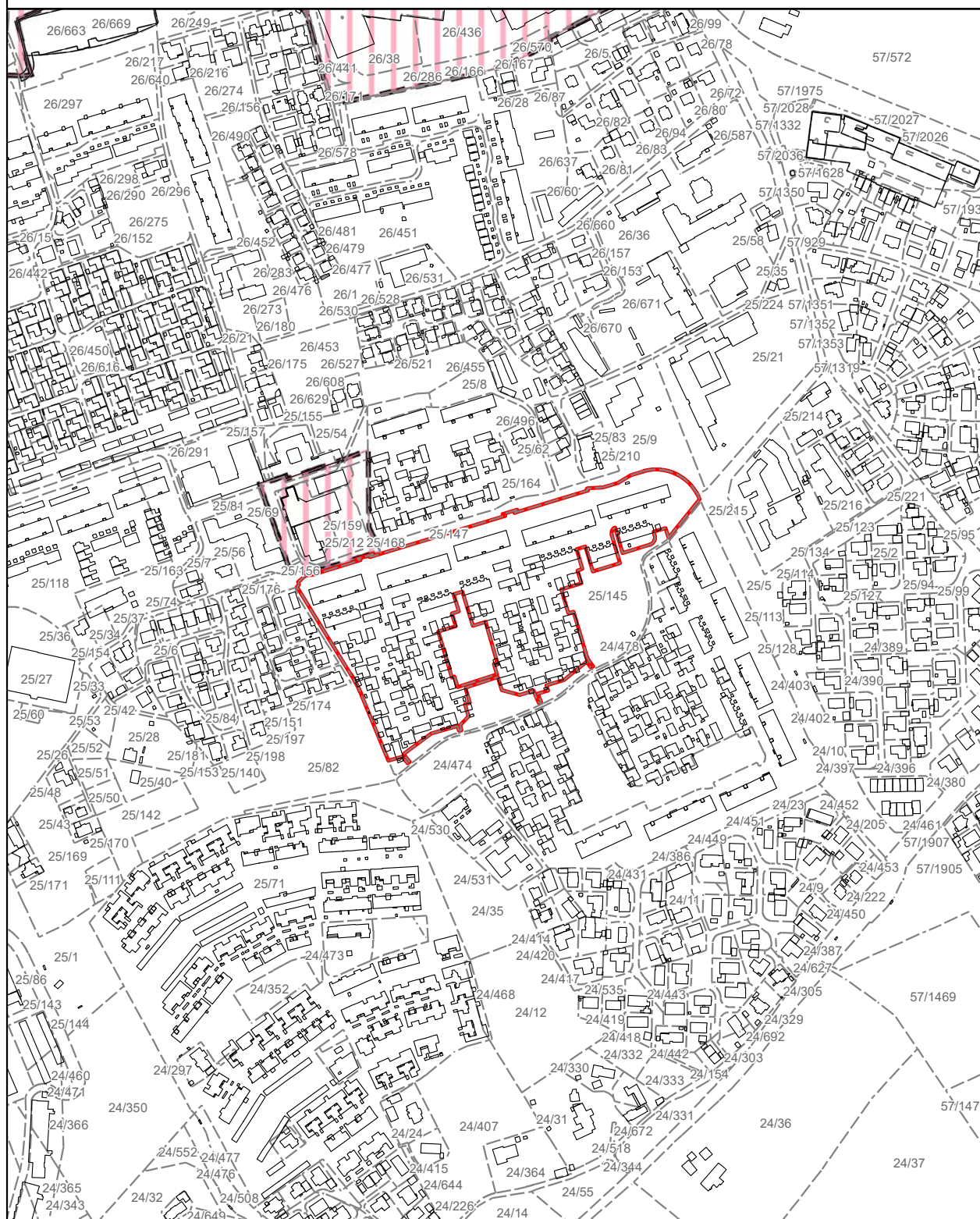


Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
45730.1		EUREF89 UTM Sone 32

**Stavanger
kommune**

Ikrafttredelsesdato:



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Professor Hansteens gate 65, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/147/0/0

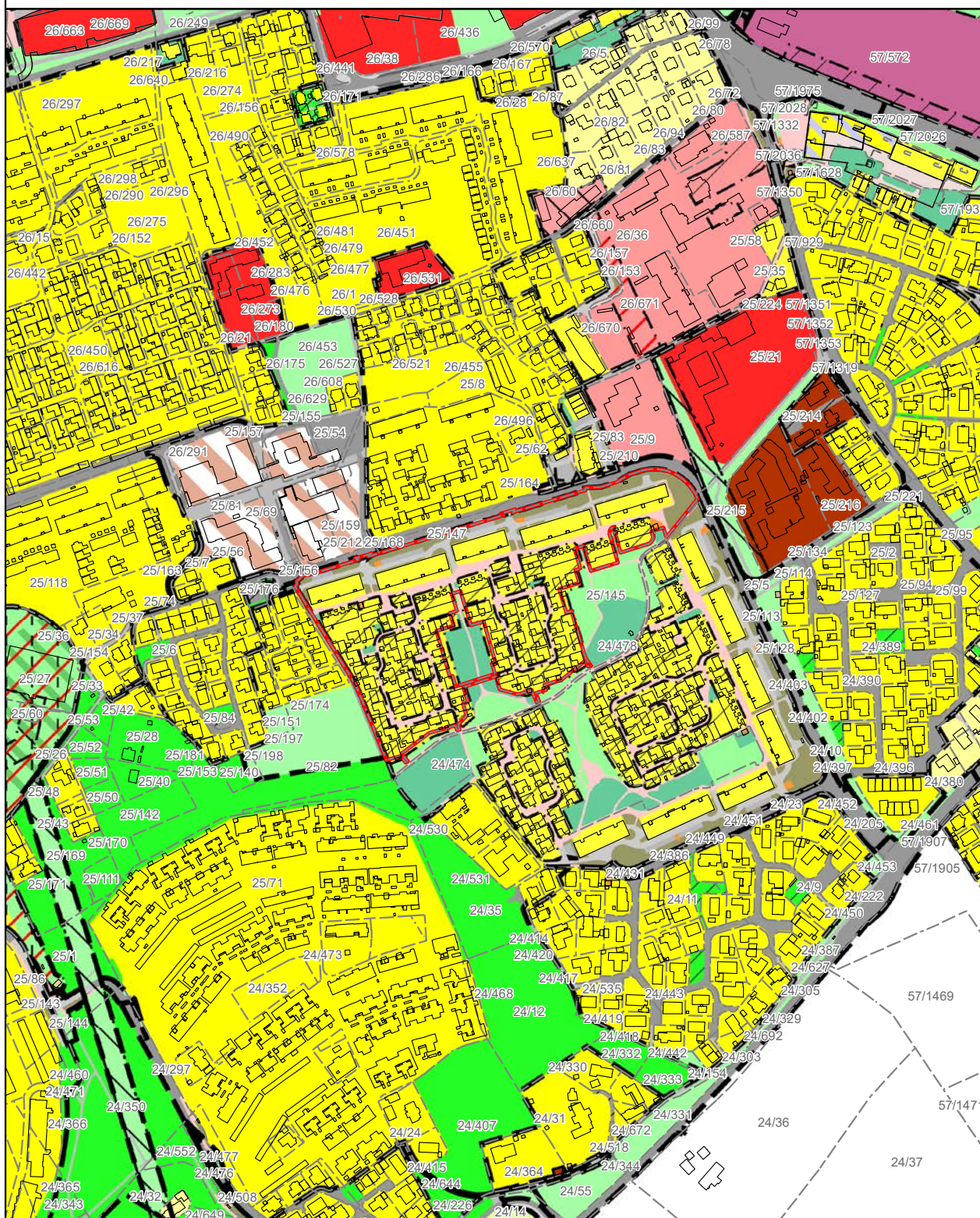
Dato: 2025-07-29

Målestokk: 1:5,000

Planident: 2377,1183,600

Ikrafttredelsesdato: 19.9.1988,10.9.2012,27.7.1971

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN 1183, TJENSVOLLSENTERET - REVIDERT PLAN INKL. ATKOMST TIL BYDELSHUS OG FRITIDSKLUBB M.M.

Datert 26.02.1987.

Korrigert 17.06.1987.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 19.09.88 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Pgf. 1 Arealene innen planområdet reguleres for:

Byggeområde:

- Bolig/sentrumsformål
- Bolig
- Offentlig formål/bydelshs.

Trafikkområde:

- Kjørevei
- Kjørbar gangvei
- Gang-/sykkelvei
- Torg

Friområde:

- Park/balløkke.

Pgf. 2 Parkering for byggeområdene i henhold til Stavanger kommunes p-norm skal dekkes innen tomtearealet (på bakken eller i kjeller) eller dokumenteres dekket på annet vis.

Pgf. 3 Innen byggeområdene bolig/sentrumsformål skal lokaler på bakkeplan som ligger til torg eller kjørbar gangvei forbeholdes sentrumsfunksjoner, dvs. forretning/kontor/offentlig/ almenntillegelig bebyggelse/erverv, som ikke er til sjanse for boligene. Bygningsrådet kan godkjenne mindre overskridelser av byggelinjen for deler av underetasje når dette ansees ubetenkelig, og vil være positivt for å myke opp torgarealet.

Pgf. 4 Leiligheter innen området skal sikres solrik balkong/terrasse/uteareal. I kvartal I skal gis rom for utendørs lekeareal.

Pgf. 5 Situasjonsplan for byggeområdene skal vise: Plassering og utforming av bebyggelsen, etasjeantall, grunnmurs- gesims- og mønehøyder, adkomst og parkering, eksisterende og nytt terreng og terrengbehandling.

Pgf. 6 Trafikkområdene skal opparbeides i henhold til planer godkjent av bygningsrådet.

- Pgf. 7 Friområdene skal opparbeides i henhold til planer godkjent av park- og friluftsutvalget.
- Pgf. 8 Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
- Pgf. 9 Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor frisiktsoner og langs adkomstvegens innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.
- Pgf. 10 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- Pgf. 11 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Reguleringsbestemmelser for Plan 2377. Detaljregulering for BRL Soltun, Tjensvoll, Hillevåg bydel.

Dato : Kultur og byutvikling 20.01.2012

Sist revidert : Kultur og byutvikling 13.08.2012

Vedtatt av Stavanger bystyre 10.09.2012 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å sikre kvalitetene innen planområdet, legge til rette for bevaring og gi retningslinjer for videre utbygging, vedlikehold og rehabilitering av den eksisterende småhusbebyggelsen og de grønne fellesområdene. De opprinnelige arkitektoniske og miljømessige kvalitetene i området skal ivaretas, slik de opprinnelig var planlagt på 1970-tallet, samtidig som bokvaliteter, lekearealer og trafikkarealer ivaretas.

§ 2 Plankrav, krav til søknad om byggetillatelse

§ 2.1 Illustrasjonsplanen og formingsveilederen med tillegg er en del av planen og omfatter bygninger, boder, gjerder og utvendig fargebruk.

§ 2.2 Illustrasjonsplanen og relevante deler av formingsveilederen skal følge byggesaken i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Planområdet er ferdig utbygget. Det er kun angitte til- og påbygg i illustrasjonsplanen som kan tillates.

§ 3.1 Alle utvendige endringer av bebyggelsen, ut over hva som er beskrevet i planen, skal forelegges byantikvaren og godkjennes av Stavanger kommune.

§ 3.2 Gjenreising, ved brann skal boligene oppføres som opprinnelig.

§ 3.3 Bolighusene tillates ikke revet.

§ 4 Bebyggelse og anlegg. Bygeområde for boliger, konsentrert småhusbebyggelse rekkehus og småhus i grupper.

§ 4.1 Boliger – blokkbebyggelse:

Bebyggelse i randsonen av planområdet kan oppføres som terrasseblokker.

§ 4.2 Boliger – konsentrert småhusbebyggelse:

Området skal bebygges med rekkehus og småhus i grupper, konferer Illustrasjonsplan for BRL Soltun, Tjensvoll, datert Kultur og byutvikling 20.01.2012, sist revidert Kultur og byutvikling 13.08.2012, og Formingsveileder med vedlegg av prospektet fra byggeår, datert Kultur og byutvikling 13.08.2012, som er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen, boder og innhengninger, samt eventuelle framtidige til- eller påbygginger, samt fargebruk.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Veganlegget (kjøreveg, gang- og sykkelveier mm) skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndighet.

5.2 Planområdet har atkomst fra Tellusveien og Jupiterveien. Biler parkeres i parkeringshaller under blokkbebyggelsen, med 1 p-plass pr boenhet. Gjesteparkering ut mot atkomstveiene. Internt i område skal det være bilfri sone og det er kun adgang til kjøring for vare- og syketransport.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Regulerte friområder / arealer for lek skal opparbeides parkmessig.

§ 6.2 Lekeplasser skal opparbeides etter planer godkjent av Stavanger kommune. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå og alder.

§ 6.3 Utearealer

Det skal angis hvilke arealer som skal være til offentlig formål, friarealer, eller til felles grønne areal. Det skal entydig fastsettes hvilke eiendommer / områder de enkelte områdene er felles for. Alle utearealer skal tilstrebes bearbeidet for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Hensynssone for kulturmiljø

Område for småhus- og rekkehusbebyggelse med interne gangveier vises med hensynssone for kulturmiljø.

§ 7.2 Sikringssone – Frisikt

Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3,0 meter over gateplan. 9

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 600 FOR TJENSVOLLOMRÅDET

Stadfestet 27.07.1971 av departementet i medhold av §27 i bygningloven av 18. juni 1965
Føyd til tillegg i § 4a iht. byplansjefens vedtak av 11.06.2014 i medhold av pbl. § 12-14.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områdene innenfor denne begrensningsslinje er regulert til:

- I Bygeområder
- II Landbruksområder
- III Trafikkområder
- IV Friområder
- V Spesialområder

§ 3

- a. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger detaljert bebyggelsesplan for vedkommende område som er godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet fastlegger de nødvendige retningslinjer for utarbeidelse av slike bebyggelsesplaner.
- b. Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, utbyggingsrekkefølge, adkomstforhold, eksisterende trær, terrengbearbeidelse (høyder, nyplantning m.v.), gangveier, parkering og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdets bruk. Den eksisterende bebyggelse i planområdet, som forutsettes bevart, gis adkomst som vist via eksisterende veier inntil senere bebyggelsesplaner anviser eventuell annen løsning.
- c. Det skal på egen grunn være minst 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet. Frittliggende garasjer tillates ikke. Eventuelle carporter skal bygges sammenhengende for hvert enkelt område.

Fellesarealer må ikke bebygges eller nyttes til lagring av varer, tomemballasje e.l.

Ubebygde deler av bygeområdene skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
Eksisterende vegetasjon og steingjerder skal søkes mest mulig bevart.

Sammenhengende beplantning skal søkes innpasset i egen plan for leplantning i planområdet.

§ 4

- a. Bebyggelsen på feltene A-E kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje. Gesimshøyden må ikke overstige 11,5 m. Høyden måles fra topp gesims til høyeste skjæringspunkt mellom veg og tilstøtende terreng.

Bebyggelsen på feltene F og S oppføres i inntil 3 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 8,5m. Høyden måles som beskrevet ovenfor.

Småhusbebyggelsen i felt D tillates utvidet med glasstuer og boder/mellombygg i henhold til situasjonsplan datert 10.03.14 og i henhold til utformingsmal for tiltakene A100-A102, A104-A106 datert 08.10.2013 og A103 datert 09.10.2013.

- b. Innenfor de områder som på reguleringsplanen er regulert til boligbebyggelse kan bygningsrådet tillate oppført barnehager, daghjem m.v. samt lekeinnretninger og –plasser av ulike slag, samt eventuelle andre typer fellesanlegg.

§ 5

I området for sentrumsfunksjoner skal bebyggelsen nyttes til forretningsformål med nødvendig lagerrom, til kontorer m.v. Bygningsrådet kan tillate at leiligheter innredes i etasjene over 1. etasje.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje eller med gesimshøyde på inntil 12 m. Gesimshøyden måles som beskrevet i § 4.

Det skal på egen grunn være parkeringsplasser nødvendige for eiendommenes behov etter bygningsrådets skjønn.

§ 6

I området for offentlig bebyggelse skal denne nyttes til ungdomsskole, institusjoner m.v. Bygningsrådet kan tillate at boliger innredes dersom de er nødvendige for anleggets drift.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 7

- a. Veiene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen og tilhørende lengdeprofiler. Mindre vesentlige endringer kan tillates av bygningsrådet når disse er vist detaljert i senere bebyggelsesplaner.
- b. Boligveiene, gangveiens og parkeringsplassenes detaljerte beliggenhet og utforming skal være vist på ovennevnte bebyggelsesplaner.

§ 8

Friområde skal inngå i det offentlige turveisystemet for denne del av byen og skal opparbeides og behandles etter en særskilt plan godkjent av bygningsrådet.

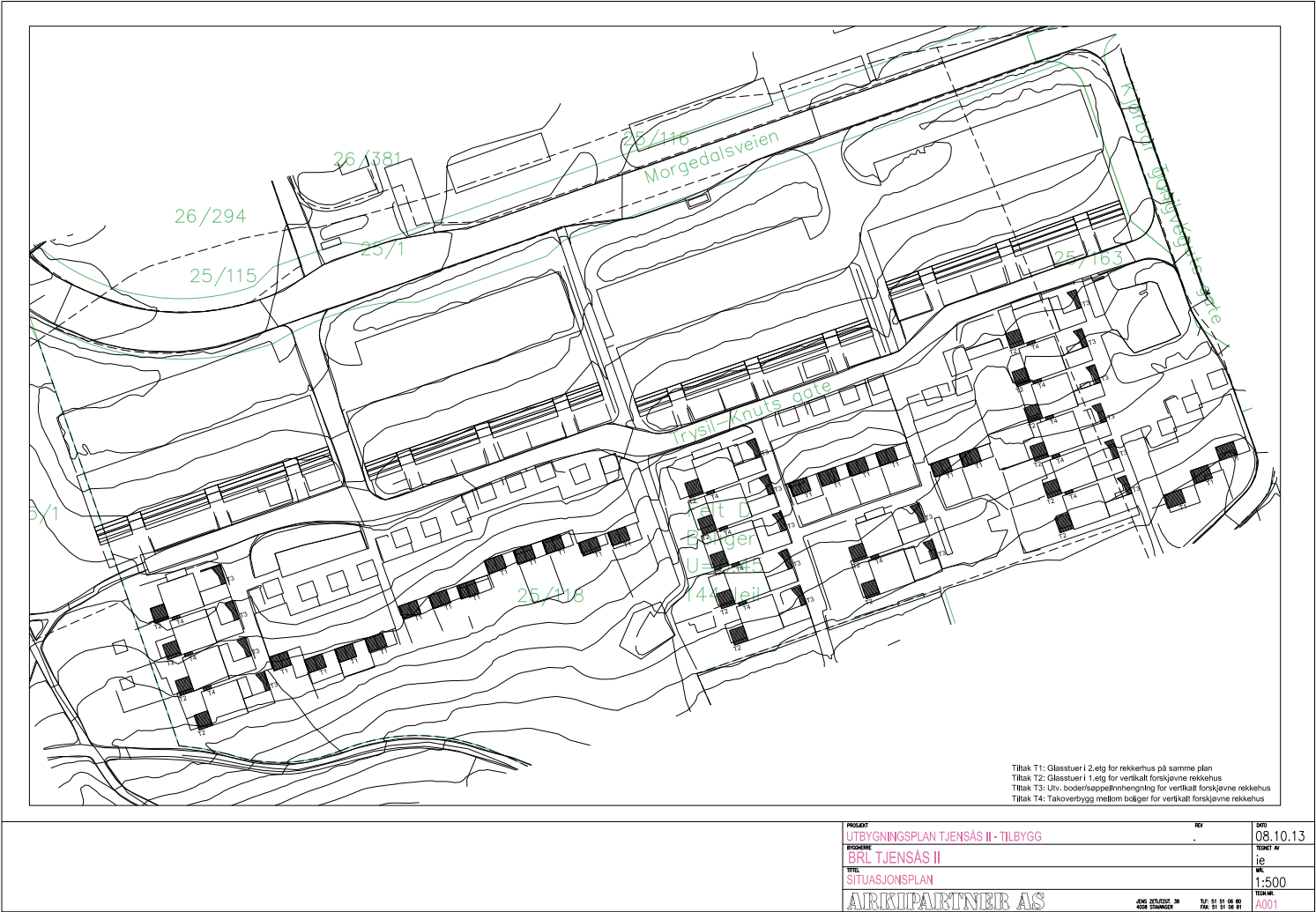
§ 9

Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

§ 10

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

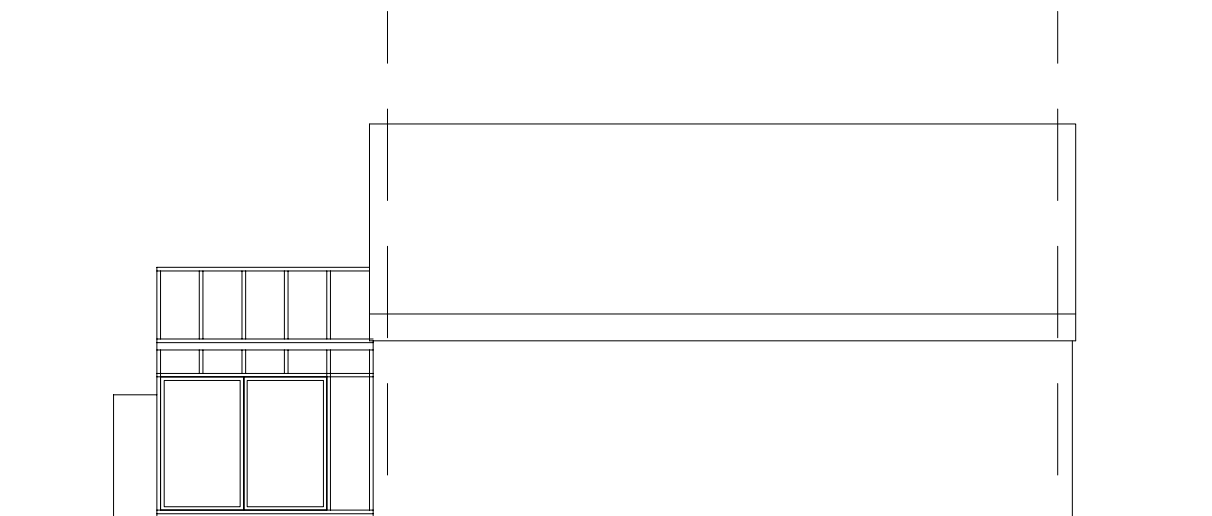
Se eget vedtak i planregister for prinsippskisser for påbygg felt A Tjensvoll.





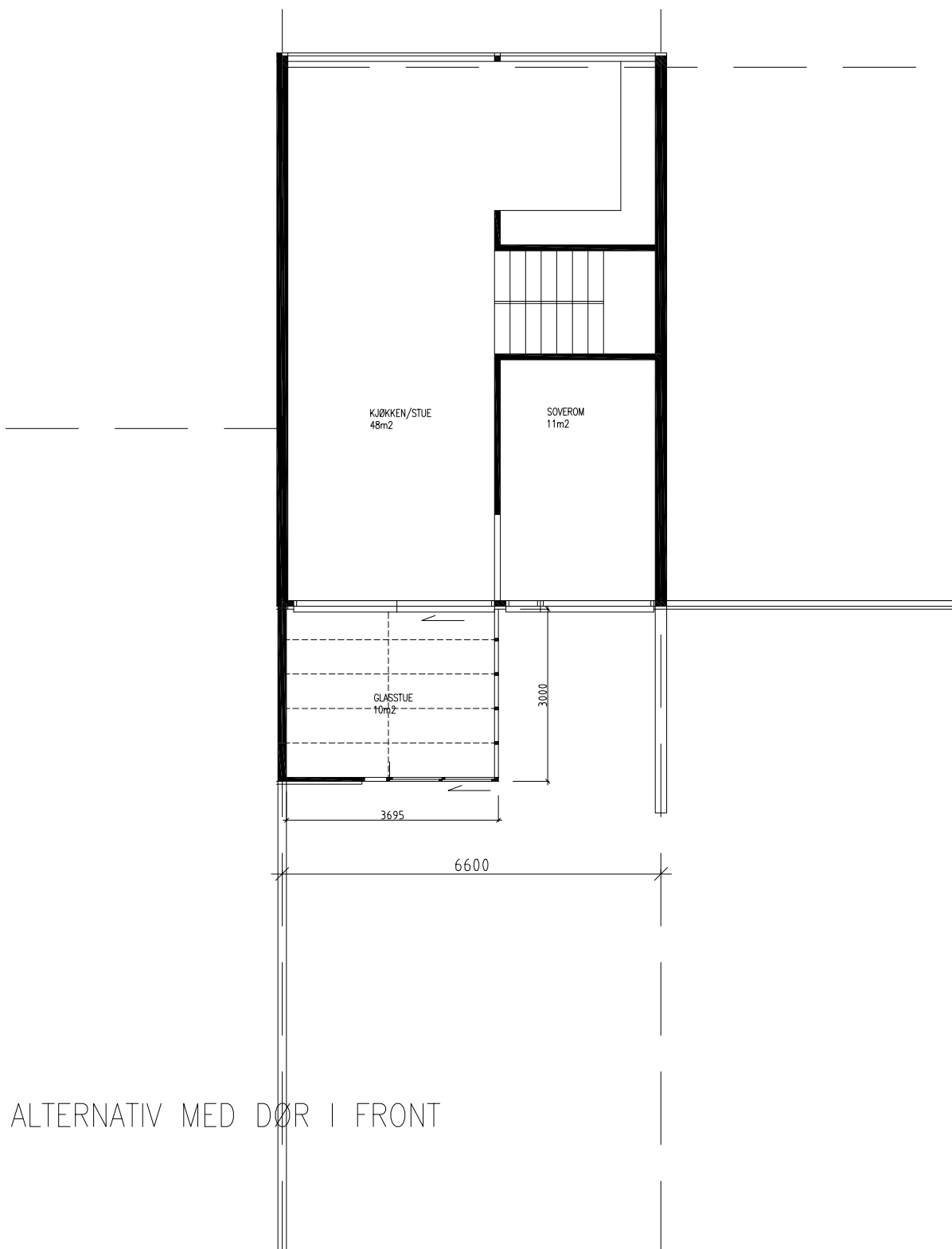
OPPRISS MED SIDEDØR

OPPRISS DØR I FRONT

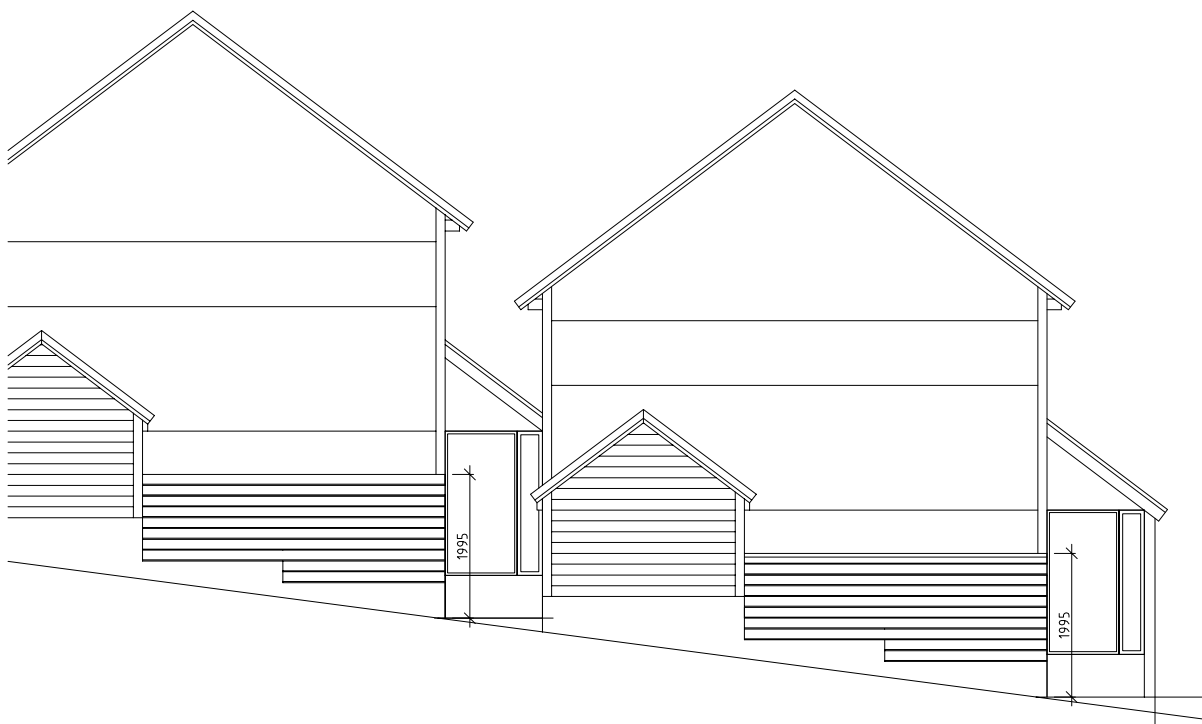


OPPRISS MED SIDEDØR

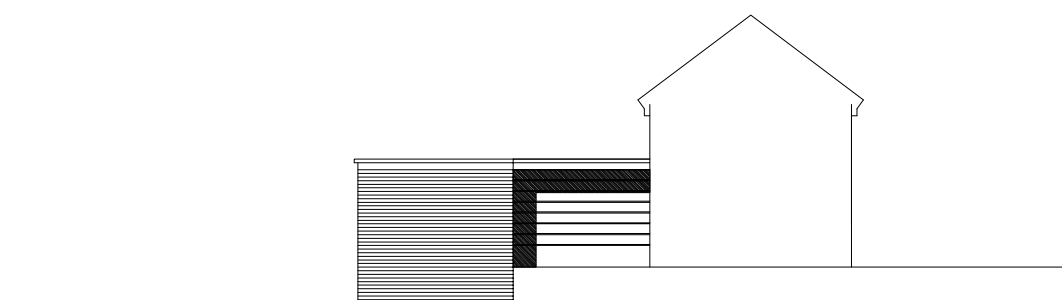
PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU-TAK-T4 - FASADEOPPRISS - GLAGSTED		1:100



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGHERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAL 1.1.1. PLAN GLASSTUE		1:100

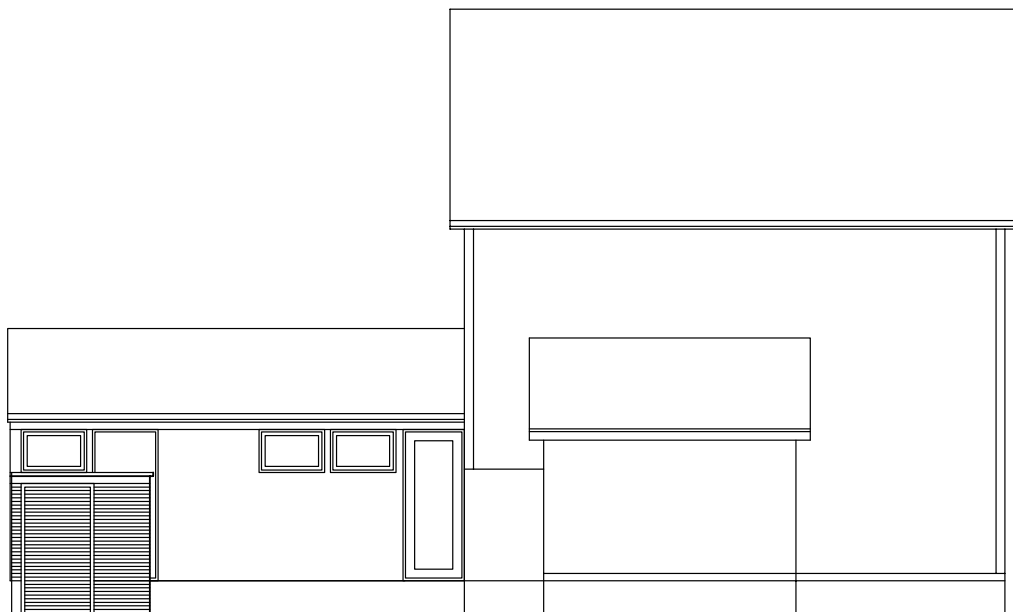
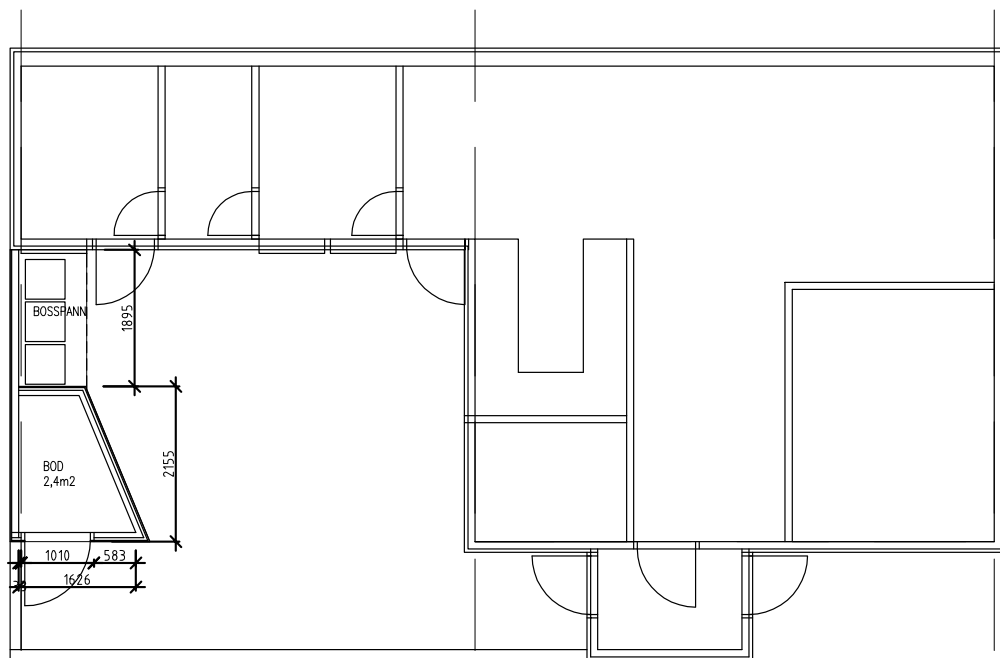


OPPRISS FRA VEI



OPPRISS FRA FORHAGE

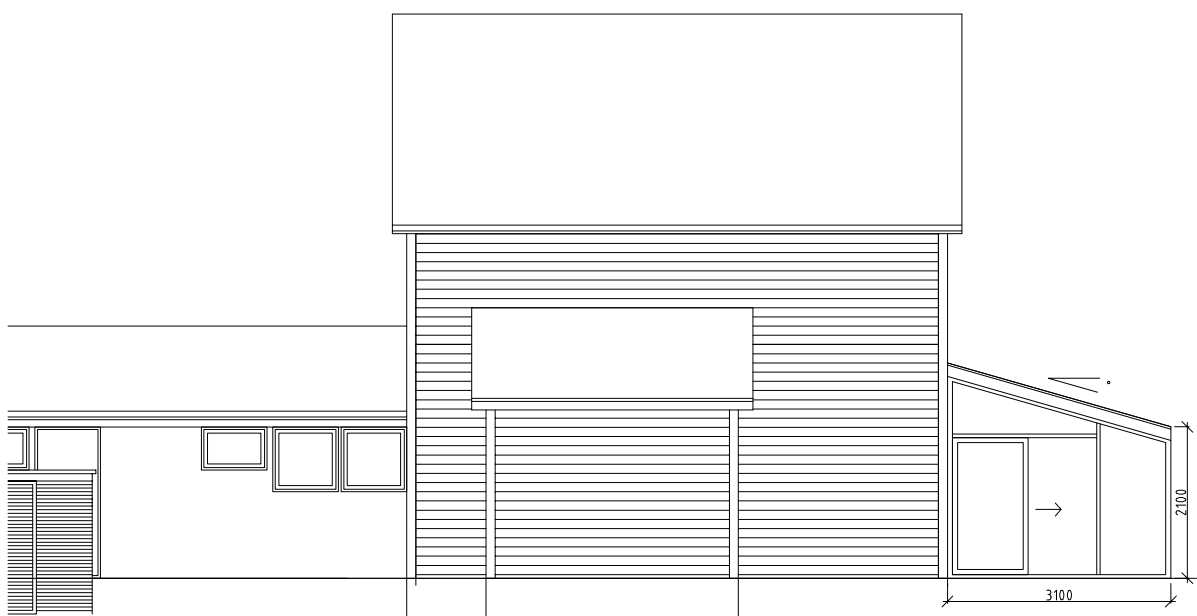
PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGHERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TUTAK T3 - FASADER UTV. BOD		1:100



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	09.10.13
BYGGHERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAK T3 FASADEGGERING OG PLAN UT/ BOD		1:100

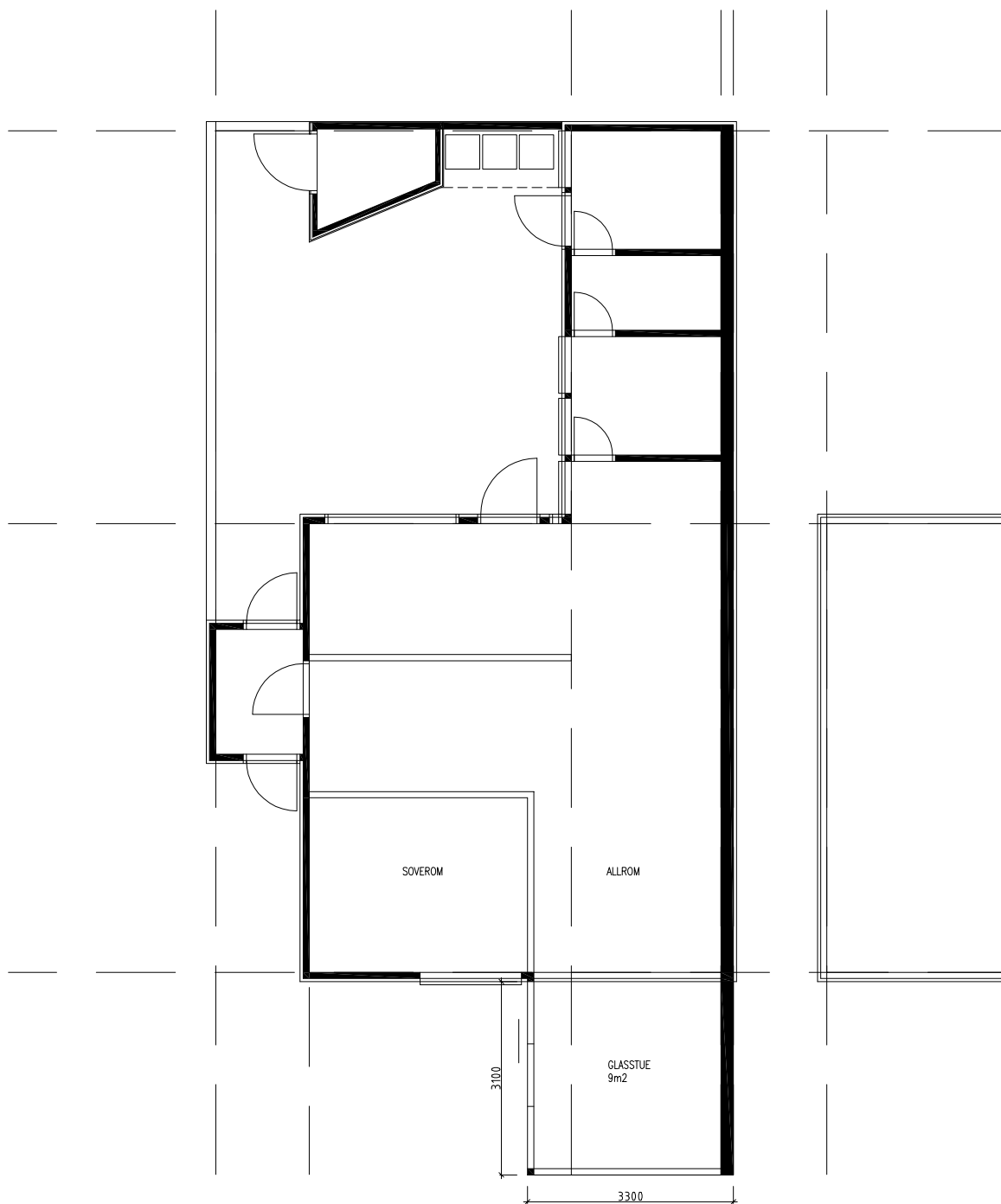


OPPRISS FRONTFASADE



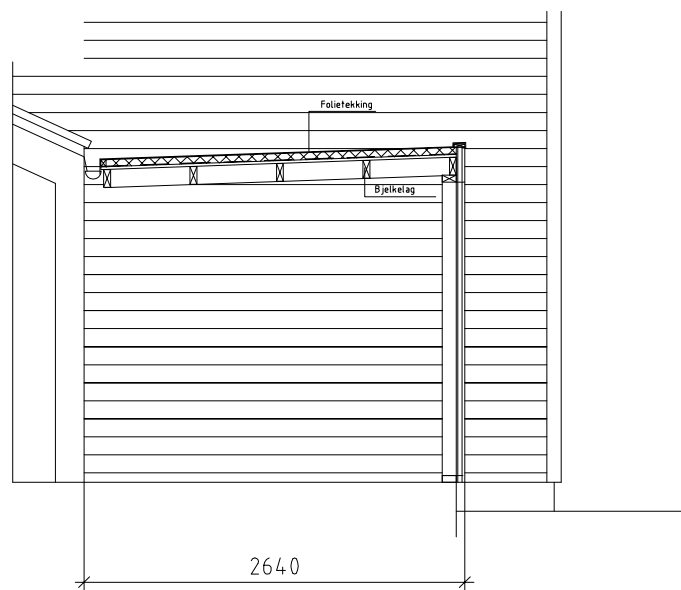
OPPRISS SIDEFASADE

PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TÅK TO FACADEOPPRISS GLAGGETTER		1:100

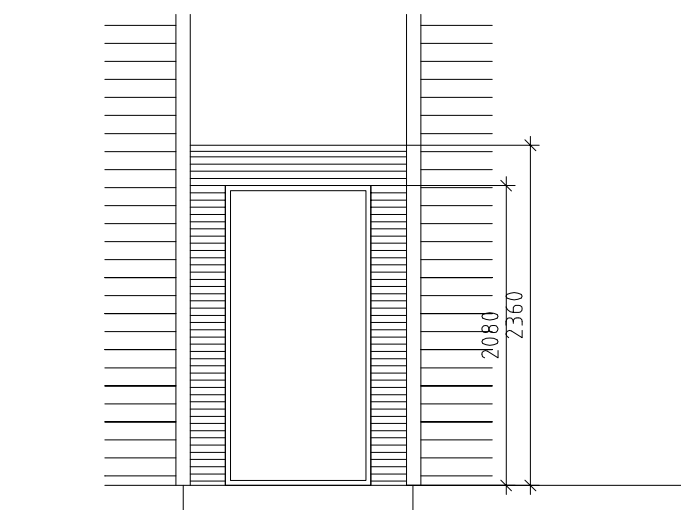


PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGHERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAL TO PLAN GLASTUE		1:100

SNITT



OPPRISS



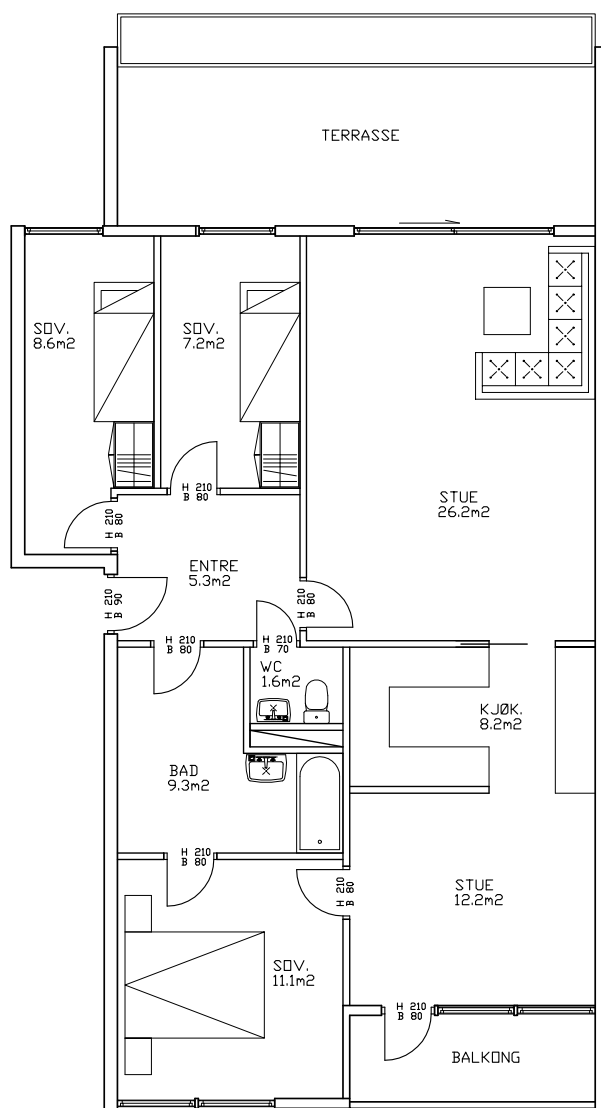
PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGHERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TÅK T4 SNITT OG FACADE UTV/DOO MELLOM HUS		1:50



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 4 roms



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

Målestokk: 1:100

Dato: 16.10.01 /Rev. 0



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen **gnr. 24 bnr. 478, Pr. Hansteens gt.**
SSBL 61-65 blokk 16

tilhørende og utført etter

30.1.75 sak 88
bygningssrådets vedtak av gis hermed midlertidig
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest fra byingeniøren.

Påpekte mangler må være utført innen:

7. juni 1978

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER,

Reidar Haukali

.....

Pr. Waldeland

Nabolagsprofil

Professor Hansteens gate 65 - Nabolaget Tjensvoll øvre/Soltun - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tjensvoll kirke Linje 4, X73	2 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 3.7 km
Paradis stasjon Linje L5	8 min 3.5 km
Stavanger Sola	15 min

Skoler

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Madlavoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	11 min 0.9 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

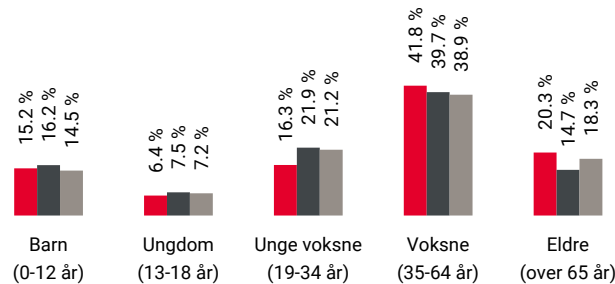
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjensvoll øvre/Soltun	1 200	612
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hakkebakkeskogen private bhg. Tjensvoll...	4 min 17 barn 0.3 km
Satelitten barnehage (1-5 år)	4 min 50 barn 0.3 km
Hannes Lekestue Tjensvoll bhg. (1-5 år)	5 min 67 barn 0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Tjensvoll	3 min 0.3 km
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Økologiske Dagligvarer As	8 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



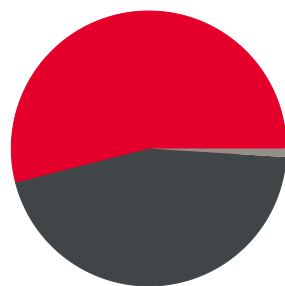
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Prof. hansteensgt. balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Springarstien balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🚴 MOVA Tjensvoll	3 min	🚶
🚴 SATS Madla	17 min	🚶

Boligmasse



■ 54% enebolig
■ 45% blokk
■ 1% annet

«Hyggelig med mye friplass for barn.
Nært til natur.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Madla

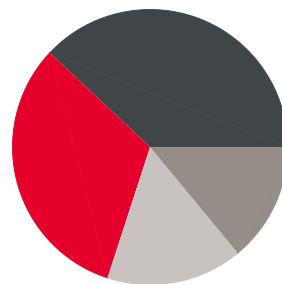
17 min 🚶



Vitusapotek Madla

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



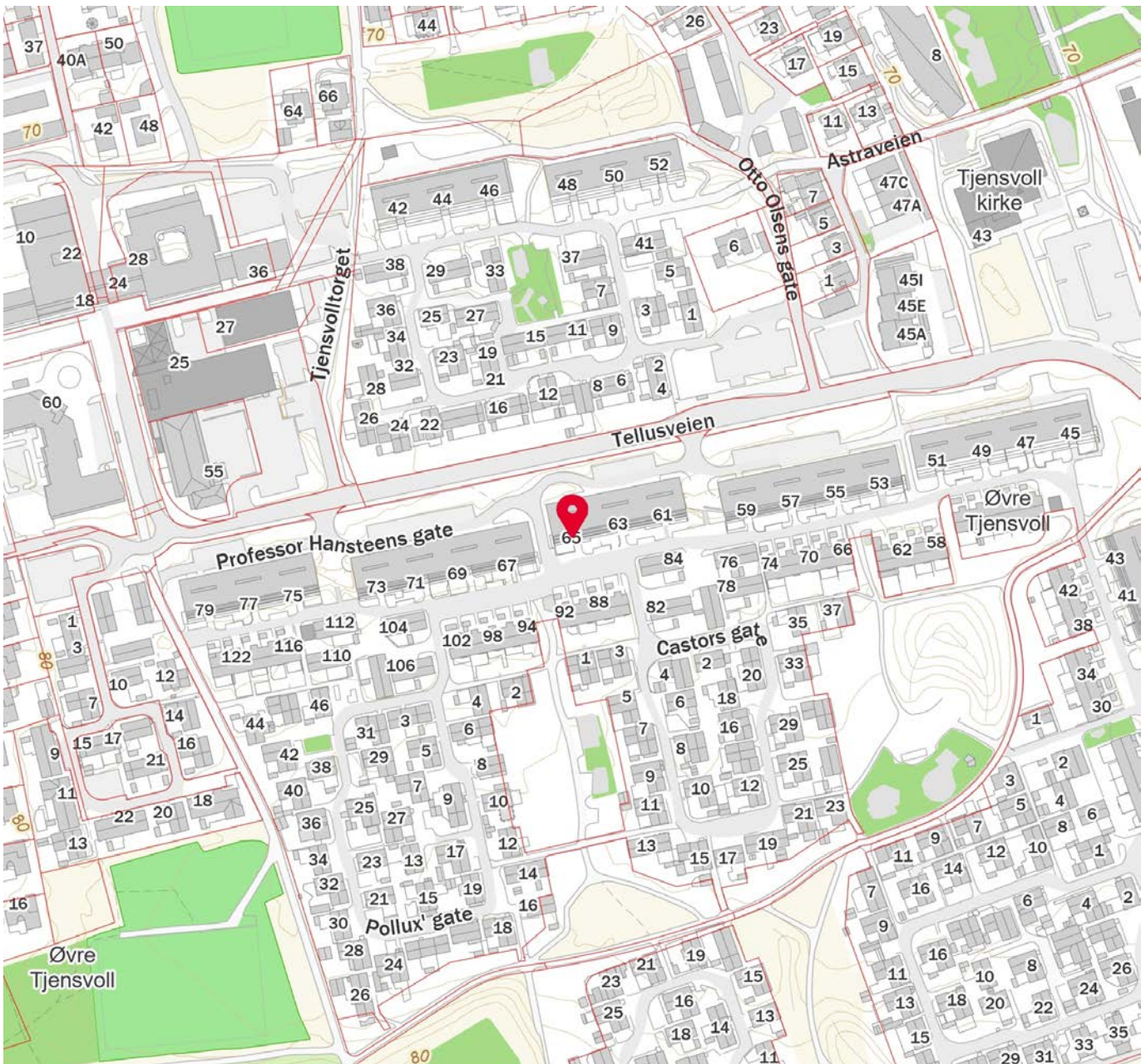
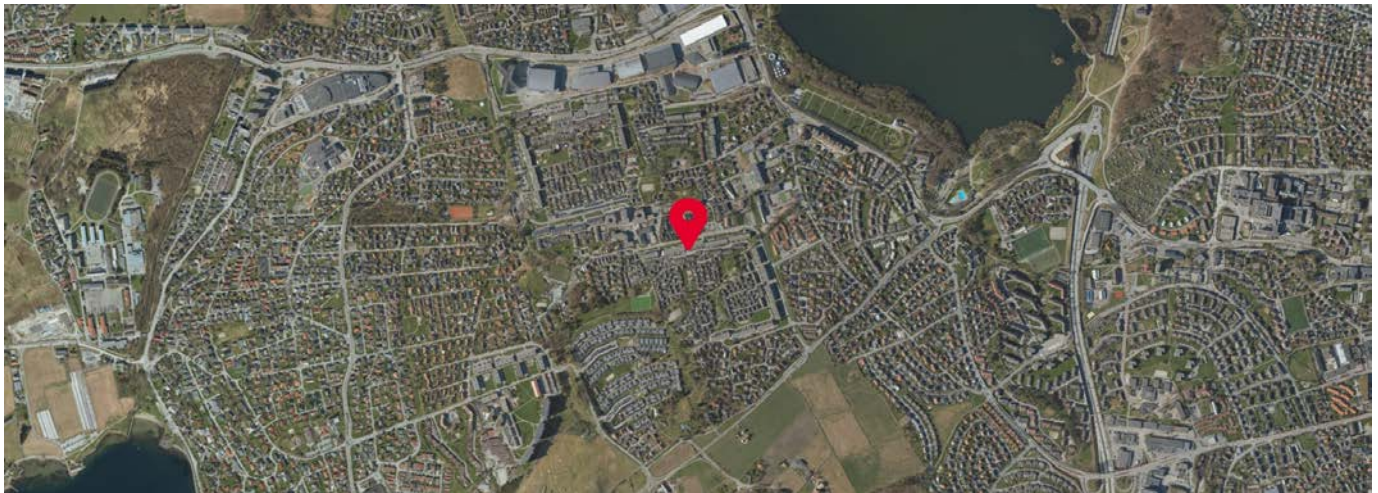
0%

49%

■ Tjensvoll øvre/Soltun
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Professor Hansteens gate 65
4021 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre