

A photograph of a modern, multi-story apartment building. The building has a white facade and a balcony with a glass railing. In the foreground, there is a wooden deck made of weathered planks, and the ground is covered with a layer of grey and white stones. The sky is clear and blue.

aktiv.

Professor Hansteens gate 71, 4021 STAVANGER

**Tjensvoll - Leilighet med
renovering/oppussingsbehov.**



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Stavanger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 247 260,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 246 823,-
Felleskostn.: Kr 4 988,-
Selger: John Andreas Kluge

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 67/67 kvm
Tomtstr.: 45730 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 147
Andelsnr.: 282
Oppdragsnr.: 1413250027

Tjensvoll - Leilighet med renovering/ oppussingsbehov.

Kjekk leilighet med sentral og ettertattet beliggenhet på Tjensvoll. Leiligheten oppfyller ikke dagens krav til standard så det bør derfor påregnes oppussing/renovering. Kort vei til UIS, nye og gamle SUS. Flotte turområder i nærheten som Sørmarka og Mosvannet. Gode bussforbindelser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	157
Budskjema	166

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 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.

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

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

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

Folkeveiseveien 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 2 min. Linje 4, X73 0.2 km

Tog: Stavanger stasjon 8 min Linje F5, L5 3.7 km

Tog: Paradis stasjon 8 min Linje L5 3.6 km

Fly: Stavanger Sola 15 min

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums skyvedør.

Platting med terrassebord av tre.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innhold

1. etasje: entrè, soverom, bad, stue/kjøkken, vaskerom, bod, bod 2.

Standard

Leiligheten har enkel standard og har behov for oppussing/renovering

*Informasjon under er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Alexander Tønnessen den 14.04.25.

Innvendig

Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har malte plater og betong. Leiligheten ligger i etasje over ventilert garasjeanlegg i kjeller. Radonmåling vil derfor ikke være relevant. Leiligheten har slette innvendige dører.

Bad

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, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget/avtrekket. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. 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.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. 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.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og metall. Det er kjøleskap 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. Boligen har naturlig ventilasjon. 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:

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

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket

1. etasje - stue/kjøkken - overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og metall. Det er kjøleskap 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.

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

Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med terrassebord av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord bærer preg av litt slitasje, noen bord ligger litt skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ingen umiddelbare tiltak.

Innvendig

Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av overflatene er fra byggeår og bærer preg av alders slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppgraderinger

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.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov

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

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:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

1. etasje - bad - sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er utettheter rundt avløp til toalett. Toalettet er skrudd fast noe som kan punktert belegget.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

1. etasje - vaskerom - generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Telia

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562583

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) 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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 693 373

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 773 493

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2023.

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

Det gjøres oppmerksom på følgende:

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.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 988

Det gjøres oppmerksom på følgende:

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.

Andel Fellesgjeld

Kr 247 260

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.02.2025

Kommentar fellesgjeld

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.

Andel fellesformue

Kr 17 341

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Soltun Borettslaget

Organisasjonsnummer

952613278

Andelsnummer

282

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.
- 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 13558053 10, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.02.2025: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 20.02.2025: 10 856 993

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 20.02.2025: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 20.02.2025: 2 407 889

Andel av saldo: 0

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

pt.rente
Lånet gjelder rekkehus
Lånummer: 16362107508, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.02.2025: 5.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 20.02.2025: 3 257 567
Andel av saldo: 8 130
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2050)
pt rente
Blokk

Lånummer: 16368987704, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.02.2025: 5.42% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 20.02.2025: 95 820 305
Andel av saldo: 239 131
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2043)
p.t. rente
Lån Blokk

Lånummer: 16368987682, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.02.2025: 5.42% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 20.02.2025: 4 369 189
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2044)
p.t. rente
Lån Rekkehus

Lånummer: 16368987690, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.02.2025: 5.42% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 20.02.2025: 8 870 063
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2054)
p.t. rente
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. 282 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.06.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommener regulert til boligformål/bevaring kulturmiljø. Ref:

Reguleringsplan

Id 1183

Navn Reguleringsplan for Tjensvollsentret.

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 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
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 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 26.15 kvm
Feltnavn
Regform 300 - Offentlig trafikkområde
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 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

Ikrafttredelse 12/05/2005 00:00:00

Bestemmelser 2087.pdf

Delarealer

Areal 0.01 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Id 1183

Navn Reguleringsplan for Tjensvollsentret.

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 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

Ikrafttredelse 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 967.02 kvm
Hensynsonenavn H570_4
Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
Areal 2421.55 kvm
Hensynsonenavn H570_10
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 28.63 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 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 93.56 kvm
Feltnavn N
Rparealformal 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
Areal 212.56 kvm
Feltnavn Pf
Rparealformal 2080 - Parkering
Areal 19.47 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 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 134.4 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 79.17 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
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 61.87 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1610 - Lekeplass
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 212.51 kvm
Feltnavn Pf
Rparealformal 2080 - Parkering
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 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 0.61 kvm
Feltnavn
Rparealformal 3040 - Friområde
Areal 26.99 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 0.81 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
Areal 1379.76 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 733.6 kvm

Feltnavn
Rparealformal 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
Areal 1562.8 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal 1574.7 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal 0.33 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 967.02 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 1160.21 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 10.72 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 1554.58 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal 204.07 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 1.73 kvm
Feltnavn
Rparealformal 3040 - Friområde
Areal 8.51 kvm
Feltnavn
Rparealformal 3040 - Friområde
Areal 2421.55 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 13.03 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass

Areal 392.97 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 0.01 kvm
Feltnavn
Rparealformal 3040 - Friområde
Areal 0.09 kvm
Feltnavn
Rparealformal 3040 - Friområde
Areal 1.77 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 0.52 kvm
Feltnavn
Rparealformal 3040 - Friområde
Areal 1795.29 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 0.14 kvm
Feltnavn LEK
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 957.01 kvm
Feltnavn Vf
Rparealformal 2011 - Kjøreveg
Areal 5304.22 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 3409.63 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 873.31 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
Areal 87.17 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 357.08 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 5980.25 kvm
Feltnavn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal 50.9 kvm
Feltnavn

Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
Areal 1074.48 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
Areal 316.27 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
Areal 2077.36 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg
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

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

Reguleringsplaner under arbeid

Id 2839

Navn Tjensvolltorget 25 ? 27

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2839

Navn Tjensvolltorget 25 ? 27

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11/11/2022 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort til overtagelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

247 260 (Andel av fellesgjeld)

2 237 260 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

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)

2 246 823 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 254 723 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 257 523 (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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg 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.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

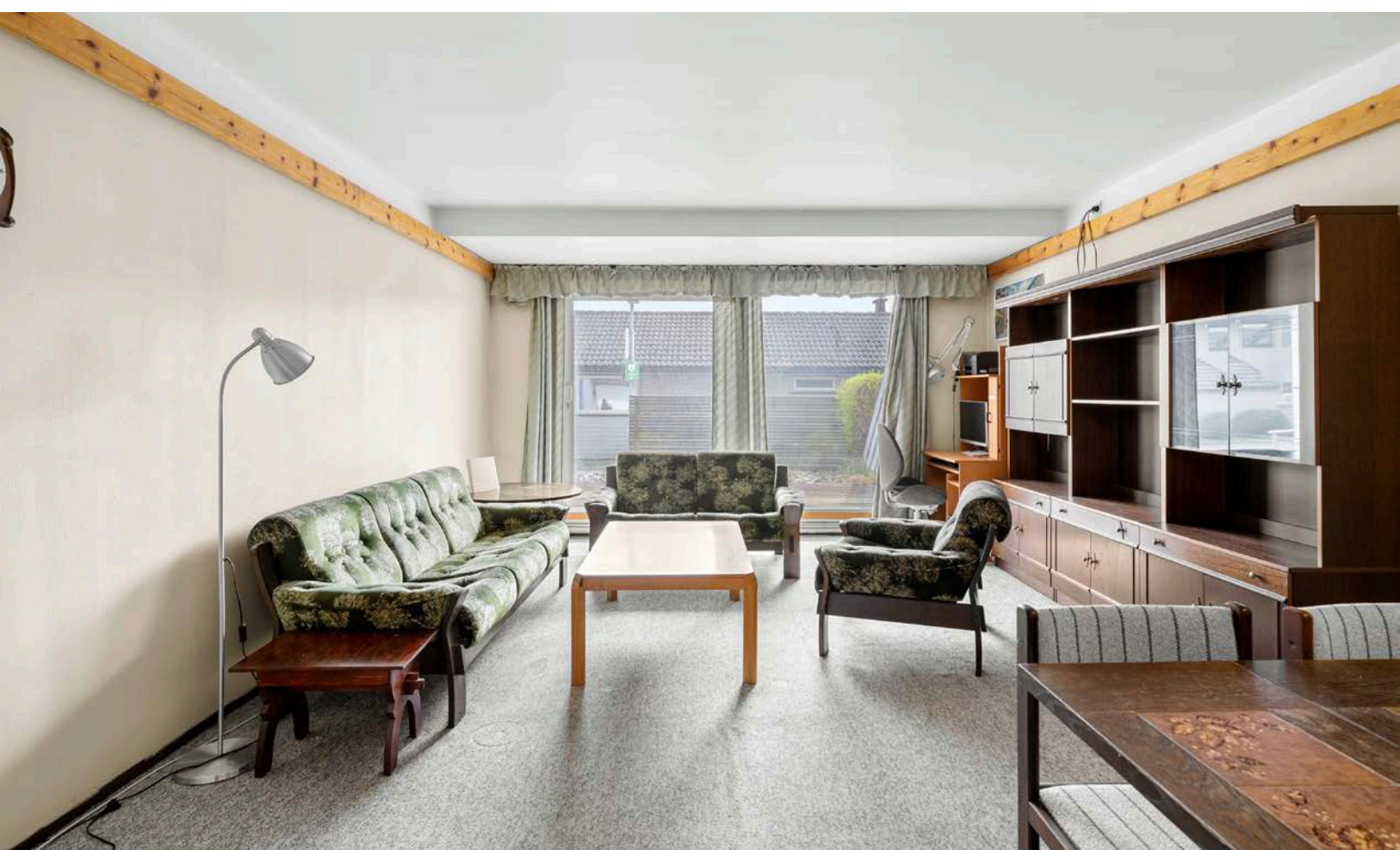
Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10
4005 STAVANGER
Tlf: 517 45 500

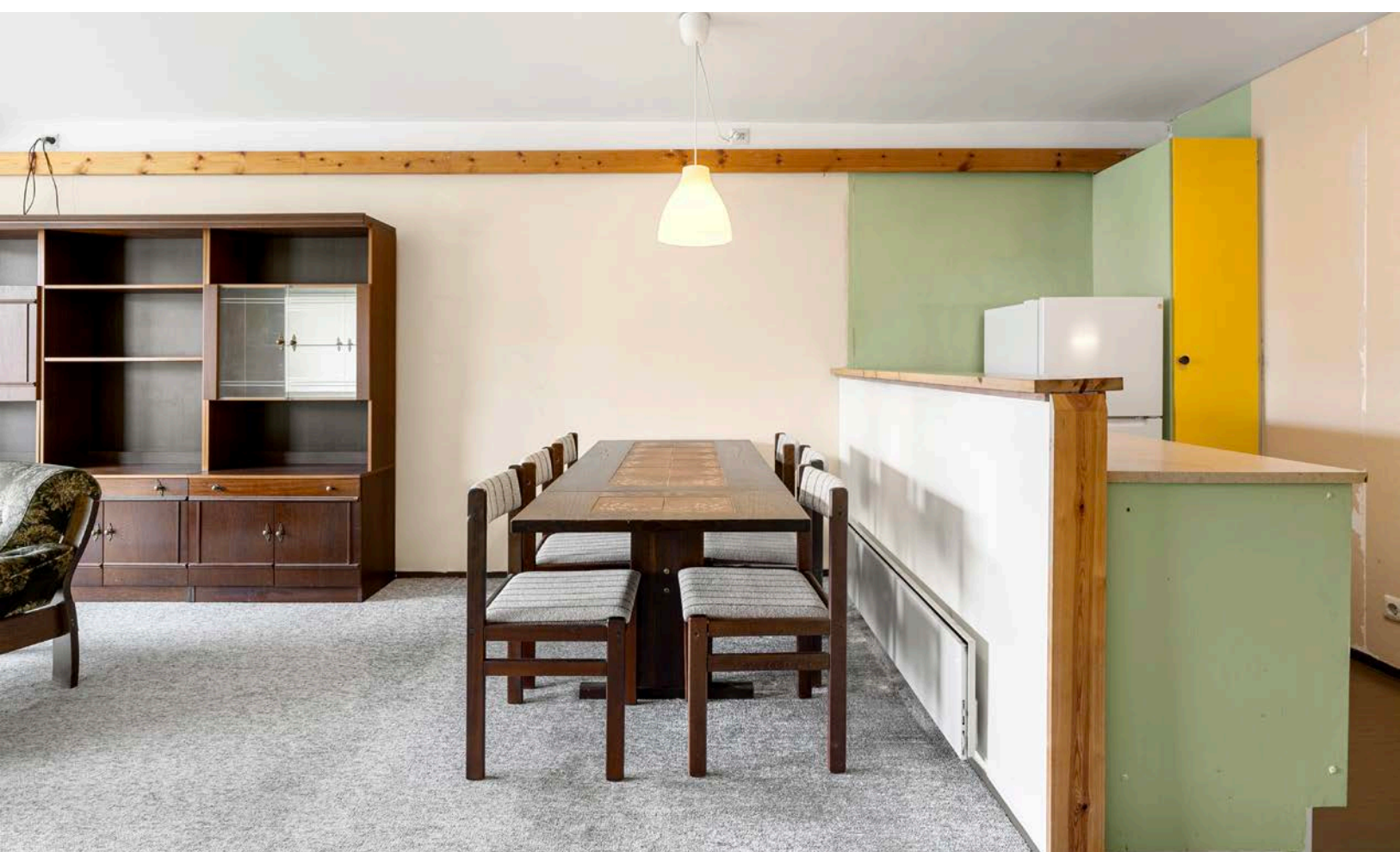
Salgsoppgavedato

19.04.2025







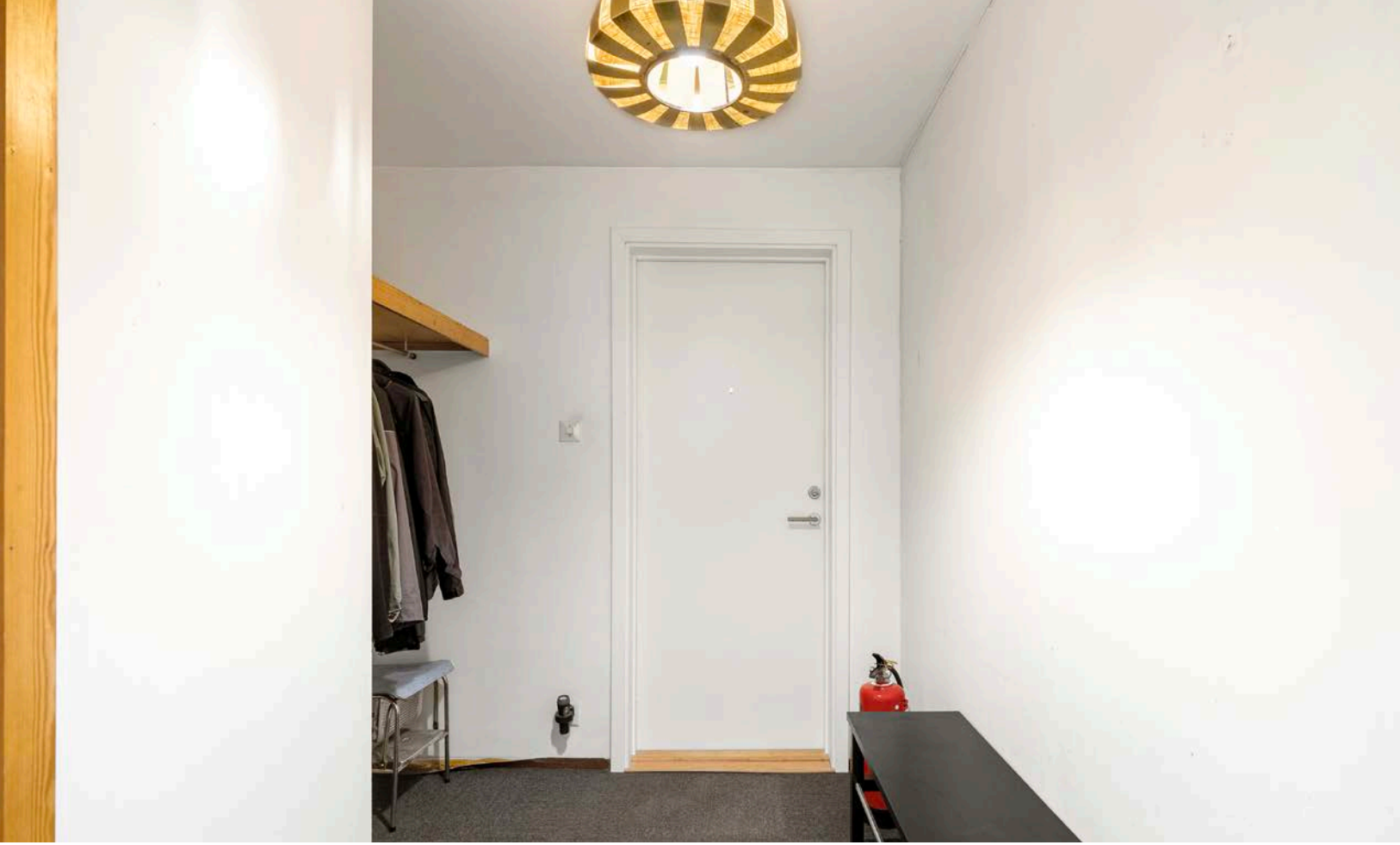




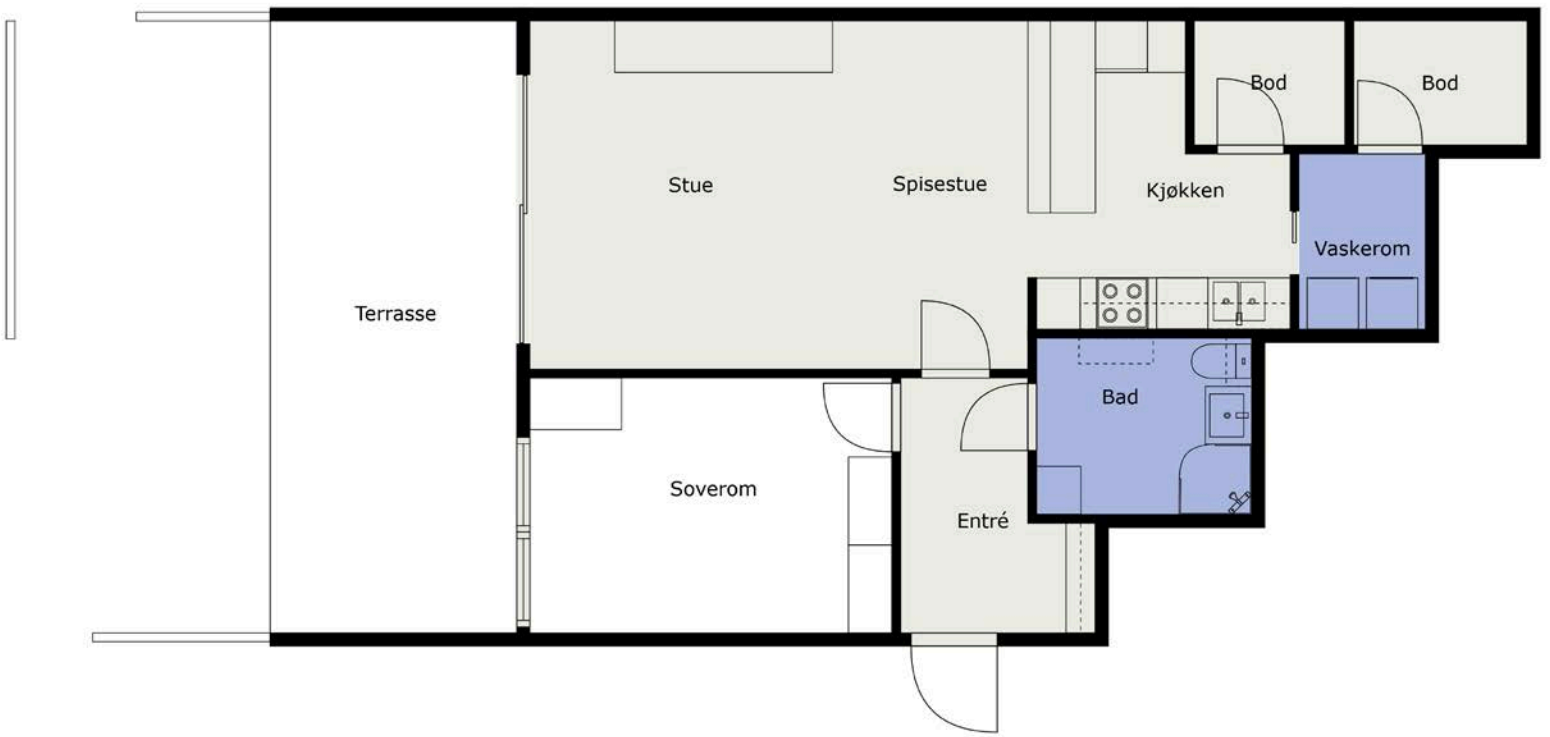














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Professor Hansteens gate 71, 4021
STAVANGER

🏠 STAVANGER kommune

gnr. 25, bnr. 147

Andelsnummer 282

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



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 12301-3106

Referansenummer: UU1884

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

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

Leilighet - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums skyvedør.
Platting med terrassebord av tre.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer, ikke fremlagt på befaringen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger i etasje over ventilert garasjeanlegg i kjeller.
Radonmåling vil derfor ikke være relevant.
Leiligheten har slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget/avtrekket. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
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.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
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 og metall. Det er kjøleskap 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 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.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

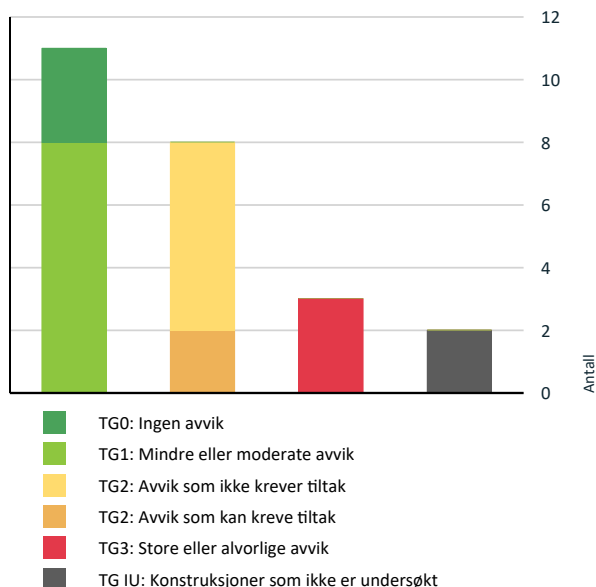
[Gå til side](#)

Leilighet

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

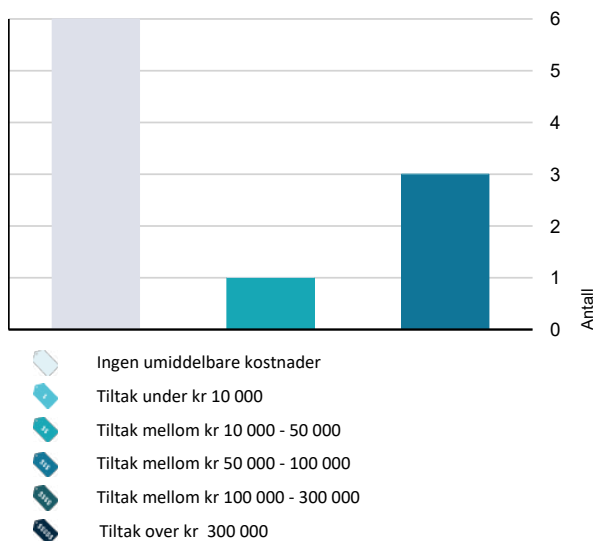
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 lovliggheit rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

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

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](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1980

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums skyvedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med terrassebord av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord bærer preg av litt slitasje, noen bord ligger litt skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

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

INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av overflatene er fra byggeår og bærer preg av alders slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

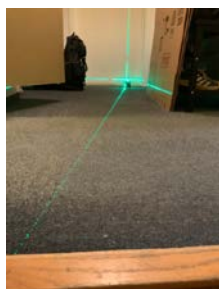
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1J Radon

Leiligheten ligger i etasje over ventilert garasjeanlegg i kjeller. Radonmåling vil derfor ikke være relevant.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har slette innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

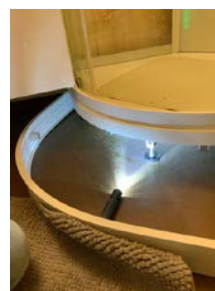
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er utettheter rundt avløp til toalett.
Toalettet er skrudd fast noe som kan punktert belegget.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

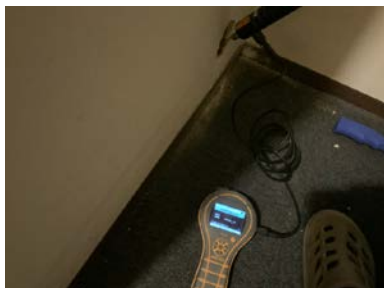
Det er mekanisk avtrekk. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget/avtrekket. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

1. ETASJE > BAD

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 piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

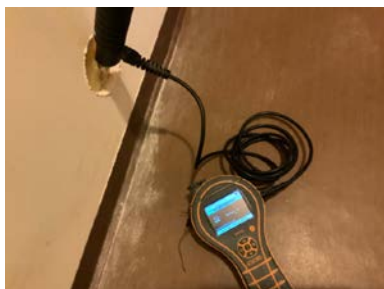
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

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 piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og metall. Det er kjøleskap 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.

1. 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.

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.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

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

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?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Tilstandsrapport

TG 0 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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

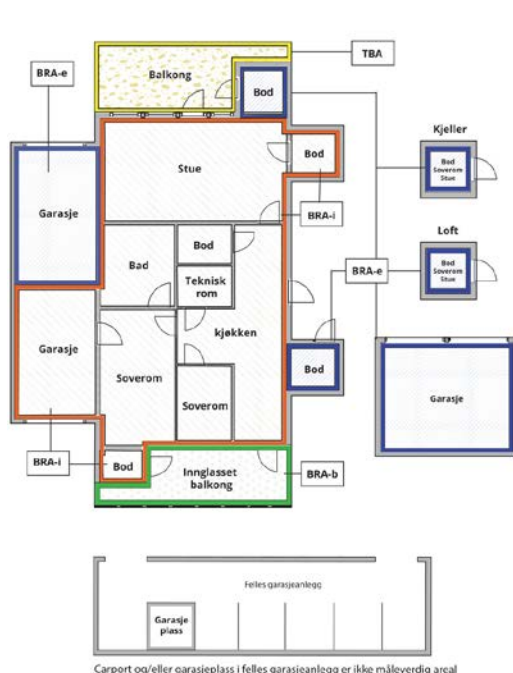
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67			67	20
SUM	67				20
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod, Bod 2		

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, som stemmer med dagens bruk

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	61	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør

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 71

Hjemmelshaver

Soltun Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLTUN BORETTSLAGET	952613278			Kluge John Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

282

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Tjensvoll.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2025	Ikke utfylt ettersom boligen/leiligheten selges med fullmakt grunnet dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 befaringsstidspunktet 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UU1884>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger (gammel)	
Oppdragsnr.	
1404250017	
Selger 1 navn	
Siv Kristin Sørli	
Gateadresse	
Professor Hansteens gate 71	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4021
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	John Andreas Kluge
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1404250017

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.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjøret signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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
Siv Kristin Sørli	400c7bdcde055bb6e99edd 010df47eec81d42724	31.03.2025 09:02:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404250017

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Eiendomskart med grenser

Adresse: Professor Hansteens gate 71, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 25/147/0/0
Dato: 2025-02-19
Målestokk: 1:5000

Stavanger
kommune

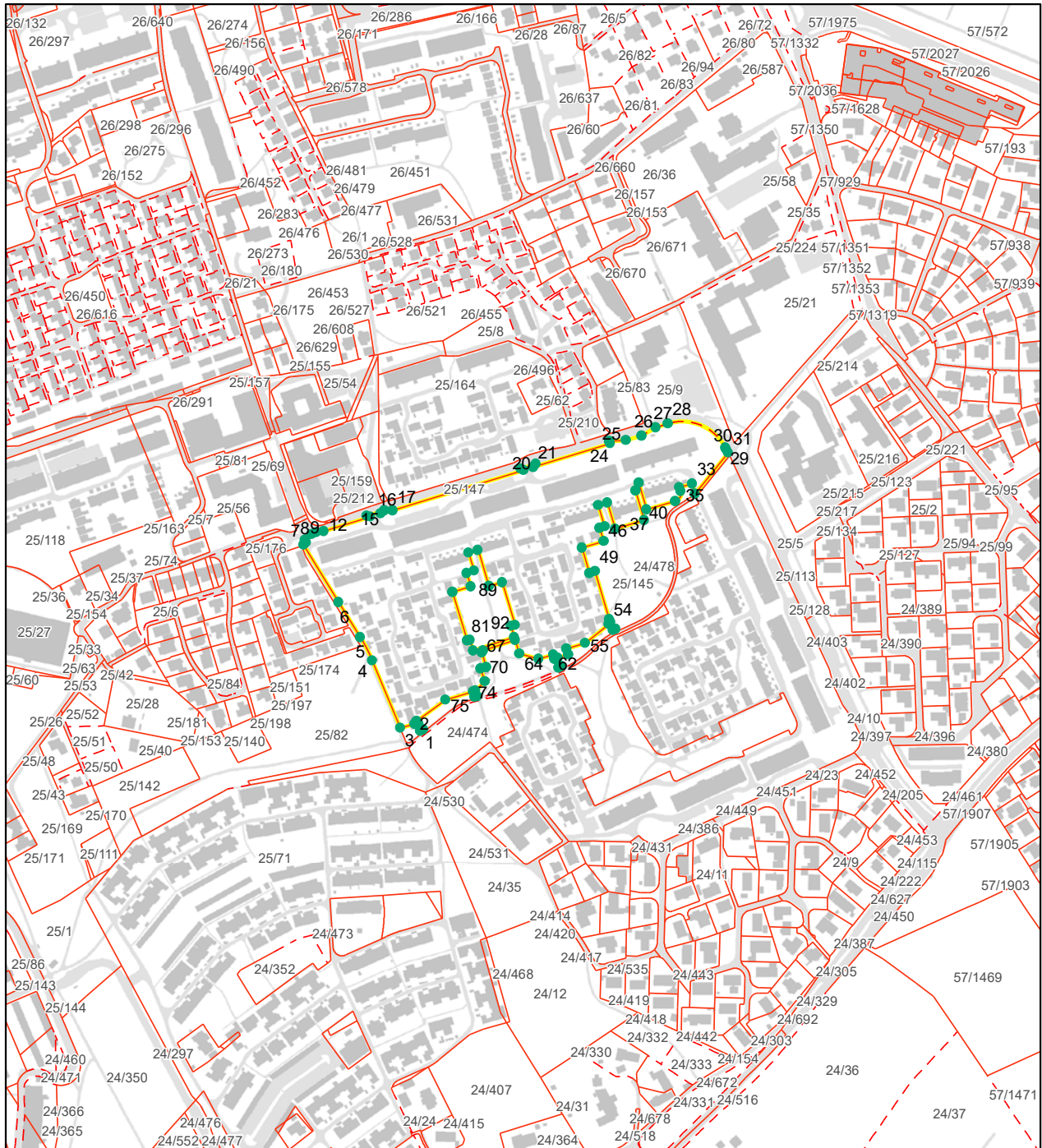


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Professor Hansteens gate 71, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/147/0/0

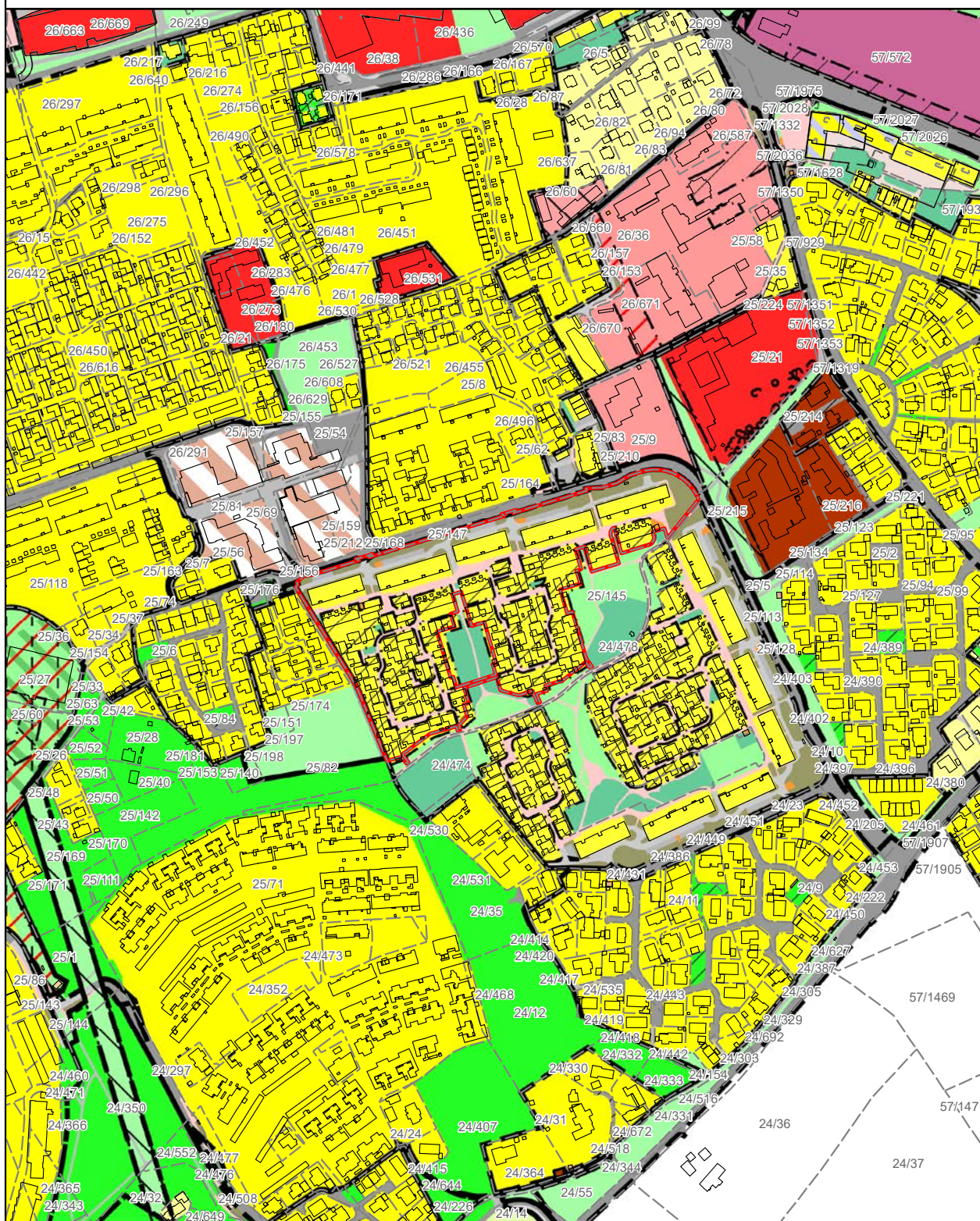
Dato: 2025-02-19

Målestokk: 1:5,000

Planident: 2377,1183,600

Ikrafttredelsesdato: 19.9.1988,10.9.2012,27.7.1971

Stavanger
kommune



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 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

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 kjørbare gangveier forbeholdes sentrumsfunksjoner, dvs. forretning/kontor/offentlig/ almennyttig bebyggelse/erverv, som ikke er til sjenanse 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.



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

RE/bø

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen .. **gnr. 24 bnr. 478** .. **Professor Hansteens**
tilhørende .. **Stavanger Boligbyggelag** **gate 67-73 blokk 15**
og utført etter

bygningrådets vedtak av ... **31.1.75 sak #7** 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:

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, **13.juni 1978.**

Reidar Haukali

Fr. Waldeland

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 20.02.25 Side 1 av 3

Borettslaget Soltun	V ³ r ref.:	129/282
Professor Hansteens gate 71	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	John Andreas Kluge
Organisasjonsnr: 952 613 278	Andelsnr:	282

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 988

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

4 988

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 247 260 Gjeld siste ³ rsoppg.: 247 260

Klient ajourf. l³ n: 125 582 006,50 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 20.02.2025: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 20.02.2025: 10 856 993

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 20.02.2025: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 20.02.2025: 2 407 889

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: 16362107508, Dnb Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.02.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 102

Saldo per 20.02.2025: 3 257 567

Andel av saldo: 8 130

Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2050)

pt.rente

Blokk

L³ nenummer: 16368987704, Dnb Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.02.2025: 5.42% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 20.02.2025: 95 820 305

Andel av saldo: 239 131

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2043)

p.t. rente

L³ n Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 20.02.25 Side 2 av 3

Borettslaget Soltun	V ³ r ref.:	129/282
Professor Hansteens gate 71	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	John Andreas Kluge
Organisasjonsnr: 952 613 278		

3: FellesgjeldL³ nenummer: 16368987682, Dnb Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per³ r.

Rentesats per 20.02.2025: 5.42% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 20.02.2025: 4 369 189

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2044)

p.t. rente

L³ n RekkehusL³ nenummer: 16368987690, Dnb Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per³ r.

Rentesats per 20.02.2025: 5.42% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 20.02.2025: 8 870 063

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2054)

p.t. rente

L³ n Enebolig**4: SNr skilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: P³ I Gunnar Roalkvam

Adresse: Polluxgt 12

Postnr/-sted: 4021 STAVANGER

Telefon: Mob.: 90991874

E-post: post@brlsoltun.no

Webside: www.soltun.net

5: Restanse felleskostnader pr. 20.02.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	17 341	Gjeld:	247 260	Andre inntekter:	401
		Utgifter:	14 082		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	56 100
Andelsnr:	282	Partialobligasjonsnr:	282

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1977G³ rds/bruksnr: 25/147, 24/478

Bygningstype: Terr. blokk

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP0000562583

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	10.06.1978	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 20.02.25 Side 3 av 3

Borettslaget Soltun	V ³ r ref.:	129/282
Professor Hansteens gate 71	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	John Andreas Kluge
Organisasjonsnr:	952 613 278	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei	BOA	60		
Parkeringstype:	Garasje nr 54 ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	2		
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	2 - roms type A	P-rom	60
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget best³ r 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. d 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 srkes om til styret.
 - Lading av el- og hybridbil er kun tillatt ved bruk av Zaptec pro lader. For montering kontakt Rjnning 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 utfjres p³ eget ansvar mht tetthet i grunnmur og drenering.
 - Blokk: Det er ikke tillatt med motorisert kjkkenventilator pga. negativ p³ virkning p³ ventilasjonsanlegget. Dersom slik ventilator allerede er montert i boligen, er andelseier ansvarlig for ³ fjerne denne.
 - Styret i borettslaget vil ikke godkjenne kjrper som har til hensikt ³ drive boligspekulasjon.
 - Bate avregner og fordeles felleskostnadene mellom selger og kjrper ved eierskifter. Kjrper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
 - Styret har signert kontrakt for rehabilitering av fasader p³ borettslagets 12 blokker. Rehabiliteringen medfjrer l³ neopptak, rkt fellesgjeld og rkte felleskostnader for blokkleilighetene. Arbeidet starter mars 2025 og vil sannsynligvis p³ g³ til slutten av 2028. Den estimerte rknningen i felleskostnader ved prosjektets slutt er per februar 2025 ans³ tt til 58 % (fra dagens niv³). Den estimerte gjennomsnittlige rknningen i andel fellesgjeld er per februar 2025 ans³ tt til 900 000. d kning i andel fellesgjeld vil variere alt etter styrrelse p³ leiligheten. Felleskostnadene og andel fellesgjeld vil rkes gradvis i prosjektperioden. Per februar 2025 har ikke styret besluttet n³ r neste endring i felleskostnadene inntreffer. Endring i andel fellesgjeld vil skje ettervert som bygge³ net utbetales i prosjektperioden, fjrste rknning av fellesgjeld kommer i april 2025.

Garasje nr.54

**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 kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke skjer til sjenanse for øvrige beboere.
- at terrasser/ balkonger ikke benyttes som lagringsplass for søppel.
- at ristene, slukene og overløpsrør på terrasser/ balkonger til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret eller Tjensvoll Servicesentral. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

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

7. Brannvern

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

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

Dersom det oppstår feil ved 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

Vedtekter

for B/L Soltun, org nr 952 613 278, tilknyttet Bate boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 21.09.2005, sist endret 15.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. 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 eiendommens 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4. andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Borettslaget Soltun



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Onsdag 10.04.2024, kl. 18:00

Clarion Hotel Energy (Ishockeyveien 2)

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 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Styrehonorarer for Soltun BRL

6 Vedtektsendring - Elektronisk kommunikasjon - nytt punkt 11.

7 Valg

- 7.1 Valg av leder for 2 år
- 7.2 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Soltun

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. 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 530 000 kroner, Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Styrehonorarer for Soltun BRL

Det har i mange år vært en innarbeidet praksis i Soltun BRL at styret fordeler styrehonoraret ut fra belastning på den enkelte styremedlem. Det er ved flere anledninger henstilt til at styret rapporterer denne fordeling i påfølgende år, slik at det er full åpenhet rundt fordelingen, mao hvem som får hva! Således må det være full åpenhet når det betales slike godtgjørelser på vegne av SBRL. Det gir beboerne innsyn i et det er et normalt nivå på godtgjørelsene, og at oppgavene styremedlemmet/leder utfører skal ikke stille vedkommende i noen form for dobbeltrolle overfor borettslaget eller sameiet. Det vil være logisk og ikke minst inngi tillit om styret/administrasjonen sørger for at dette er tatt inn som en del av årets generalforsamling, dvs at honorarene for 2023 rapporteres som en del av årets styre rapport/generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styret skal rapportere kompensasjon/honorarer som er utbetalt til respektive styremedlemmer/leder i ettertid, på påfølgende generalforsamling. Det betyr, det som utbetales i 2023 skal rapporteres i 2024, osv.

Styrets innstilling: Samlet godtgjørelse til styret vedtas av generalforsamling hvert år. Den interne fordelingen av honoraret er ikke fast, men vedtas også hvert år av styret. Styrets interne fordeling vurderes opp mot forhold som ansvarsfordeling, oppgaver og aktiviteter som har vært på agendaen i perioden honoraret gjelder for. For 2023 er fordelingen behandlet og vedtatt med følgende fordeling: Styreleder: 44 %, styremedlem: 10% og varamedlem 8%.

Den interne fordelingen av disse forholdene styremedlemmene imellom er i utgangspunktet ikke noe generalfrosamlingen har noen rolle i, og heller ikke noe som skal være gjenstand for generalforsamlingens vurdering i ettertid. Det kan ikke sees at generalforsamlingen har noe legitim interesse i å få opplysninger om den interne fordelingen, eller hvordan styret vurderer den enkeltes innsats. Vi kan ikke se at dette er opplysninger som kan brukes på noen måten av generalforsamlingen, og ser heller ikke at det skal være noe poeng for noen å lage seg noen oversikt over hvor mye enkelte får utbetalt.

6. Vedtektsendring - Elektronisk kommunikasjon - nytt punkt 11.

Borettslagsloven har åpnet for at styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne. Hensikt med dette er å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnader ved trykking og porto. Styret fremmer med bakgrunn i dette forslag om at dette legges til i borettslagets vedtekter som et eget punkt.

Tekst inn i vedtektene:

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.

Forslag til vedtak: Nytt punkt 11 tas inn i borettslagets vedtekter.

7. Valg

Anette Randeberg, Elisabeth Skorve og Christer Ingebregtsen ble i fjor valgt som styremedlemmer for 2 år i tillegg ble Camilla Sophie Nilsson og Sissel Edland valgt som varamedlemmer for 1 år.

Det skal i år velges: Styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år

7.1 Valg av leder for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomitéen innstiller Pål Gunnar Roalkvam som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomitéen innstiller Camilla Sophie Nilsson som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomitéen innstiller Sissel Edland og Håkon Esfandiari Dirdal som varamedlemmer for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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 andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

129 Borettslaget Soltun

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		34 030 728	33 905 424	34 162 396
Tillegg felleskostnader		403 311	385 896	389 000
Tilskudd	1	0	-30 000	0
Andre driftsinntekter	2	20 000	0	0
Lading el-bil		360 038	350 903	220 000
Beboeroppdrag		77 613	83 271	62 000
Sum Inntekter		34 891 690	34 695 494	34 833 396
Kostnader				
Styreonorar, lynn etc.	3	604 730	570 500	604 289
Avskrivninger	9	173 202	169 520	53 837
Forretningsfjrrerhonorar		789 576	789 576	812 477
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		293 301	291 551	290 792
Revisjonshonorar	4	33 590	6 334	35 730
Vaktmestertjenester	5	1 840 413	2 108 107	1 986 963
Drift og vedlikehold	6	6 580 596	5 751 079	15 943 250
TV og/eller internett		2 978 874	2 680 348	2 998 560
Renovering	7	623 933	345 377	15 000 000
Forsikringer		2 277 734	2 057 724	2 523 092
Kommunale avgifter		6 185 573	5 996 614	7 165 680
Energi/strym		2 670 575	2 897 982	2 220 000
Kontingent Boligbyggelag		156 900	156 900	156 900
Administrasjonskostnader		200 996	183 561	144 550
Sum kostnader		25 409 993	24 005 174	49 936 120
Driftsresultat		9 481 697	10 690 320	-15 102 724
Finansielle poster				
Renteinntekter		315 037	113 248	110 000
Rentekostnader		5 818 691	3 376 819	5 683 473
Netto finanskostnader		5 503 654	3 263 571	5 573 473
Resultat	8	3 978 043	7 426 749	-20 676 197

129 Borettslaget Soltun

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	9	3 574 251	3 574 251
Bygninger	9	118 904 110	118 904 110
Parkeringsanlegg	9	8 686 079	8 686 079
Andre driftsmidler	9	756 606	929 808
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	5	286 118	286 118
Sum anleggsmidler		132 207 163	132 380 365
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		146 701	156 805
Forskuddsbetalte kostnader		3 352 581	3 034 965
Andre fordringer		57 196	74 723
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		10 561 587	11 131 273
Sum omløpsmidler		14 118 064	14 397 766
SUM EIENDELER		146 325 227	146 778 132

129 Borettslaget Soltun

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		52 300	52 300
Opptjent egenkapital		-19 610 474	-23 588 517
Sum egenkapital	10	-19 558 174	-23 536 217
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11	14 025 277	14 823 945
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	11	106 310 367	111 005 647
Borettsinnskudd		41 084 500	41 084 500
Sum langsiktig gjeld		161 420 144	166 914 092
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		69 146	49 309
Innbetalt strøm		-1 925	0
Gjeld til forretningsfører		313	0
Leverandørgjeld		3 834 066	2 752 722
P ³ l ³ p ³ ne renter		49 092	25 107
Annen kortsiktig gjeld		512 565	573 119
Sum kortsiktig gjeld		4 463 257	3 400 257
Sum gjeld		165 883 401	170 314 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		146 325 227	146 778 132

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

P³ | Gunnar Roalkvam
Styreleder

H³ kon E sfandiari Dirdal
Styremedlem

Christer Ingebrigtsen
Styremedlem

Anette Randeberg
Styremedlem

Elisabeth Skorve
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk 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 pålytt 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 gjelder 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 følger 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 i årsregnskap.

Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bate grønne korer	0	-30 000

Saldo på tilskudd er feil fortegn (gjelder grønne kroner fra Bate). Dette skyldes at det ble inntektsført i 2021, men skal kostnadsreduseres for by-syklus som er aktivert som en eiendel i 2022.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bates grønne kroner	15 000	0
Innbetaling fra Svea Bank	5 000	0

Note 3 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	530 000	500 000
Arbeidsgiveravgift	74 730	70 500
Sum personalkostnader	604 730	570 500

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

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innest ⁹ ende 31.12.	286 118	286 118
Netto driftskostnader ved TSS	7 514 748	7 047 846
Innbetalt driftskapital i ³ r	1 986 144	1 937 700
Andel drift	1 840 413	2 108 107
Til gode/skylder TSS per 31.12 Blokk	190 622	15 063
Til gode/skylder TSS per 31.12 Rekke	19 718	-57 724
Til gode/skylder TSS per 31.12 Enebolig	-64 609	-127 746

Note 6 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	721 129	698 940
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 544 977	3 241 873
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	297 314	754 362
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	77 122	180 867
6730 Honorar for teknisk rådgivning	284 745	146 779
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	650 781	728 257
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 527	0
Sum	6 580 596	5 751 079

Note 7 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Prosjekt: tilstandsundersøkelse av fasade og balkonger -blokk	27 344	345 377
Prosjekt: prosjektering av balkong og fasaderenovering - blokk	175 076	0
Fasadevask - blokk	263 125	0
Miljøkartleggingsrapport til kommende fasaderenoveringsprosjekt - blokk	158 389	0
Sum	623 934	345 377

Note 8 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	3 978 043	7 426 749
Avdrag p ³ l ³ n	-5 493 947	-6 807 488
Aktiverte anskaffelser	0	-55 237
Tilbakeføring av avskrivning	173 202	169 520
Endring disponible midler	-1 342 702	733 543
Omløpsmidler	14 118 064	14 397 766
Kortsiktig gjeld	4 463 257	3 400 257
Disponible midler	9 654 807	10 997 509

Disponible midler pr. avdeling

	Felles	Blokk	Rekke	Enebolig
Disponible midler 01.01.	10 997 509	7 961 768	814 418	2 221 322
Resultat	3 978 043	569 474	70 691	3 337 878
Opptak p ³ p ³ n	0	0	0	0
Avdrag p ³ p ³ n	-5 493 947	-3 191 552	-474 036	-1 828 359
Tilbakeføring av avskrivning	173 202	105 982	15 224	51 995
Endring disponible midler	-1 342 702	-2 516 096	-388 120	1 561 514
Disponible midler 31.12.	9 654 806	5 445 672	426 298	3 782 836

Note 9 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg	Ipad 64GB 6 stk	Ipad 64GB 6stk	Ipad 64GB 6 stk	Hjertestartere	Bysykler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 493 750	23 020	3 307	11 294	63 900	55 237
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	23 020	3 307	11 294	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 493 750	0	0	0	63 900	55 237
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	809 114	23 020	3 307	11 294	28 755	18 412
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	684 636	0	0	0	35 145	36 825
i rets avskrivninger :	149 375	0	0	0	12 780	11 047
Anskaffelses ³ r :	2018	2012	2012	2012	2021	2022
Antatt levetid i ³ r :	10	3	3	3	5	5

	Ricoh MPC 4500	Bygninger	P ³ kostninger	Parkeringsanleg,	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 100	114 445 942	4 458 167	8 686 079	3 574 251
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 100	114 445 942	4 458 167	8 686 079	3 574 251
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 100	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	114 445 942	4 458 167	8 686 079	3 574 251
Anskaffelses ³ r :	2011	1977	2009	2009	1977
Antatt levetid i ³ r :	3				

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	52 300	0	52 300
Egenkapital	-19 610 474	3 978 043	-23 588 517
Sum Egenkapital	-19 558 174	3 978 043	-23 536 217

Negativ egenkapital fremkommer som følger av renoveringsprosjekt. Bygningsmassen er oppført i 1977. Det gjennomførte vedlikeholdet anses ³ vN re tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses ³ vN re forsvarlig ut i fra selskapets drift og risiko. Borettslagets disponible midler er pr. 31.12 kr 9 654 807,-. i rsregnskapet er utarbeidet under forutsetning for fortsatt drift.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken	Husbanken	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Dnb Nor Bank ASA
Form ³ l:	Garasje renovering	L ³ n rekkehus	L ³ n enebolig	L ³ n rekkehus	L ³ n Blokk	Prosjekt stjpeskjnt og riss
L ³ nenummer:	82105795005	135580538	13558053 10	82105795013	82105794998	16362107508
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2017	2012	2012	2017	2017	2020
Rentesats:	5.55 %	3.873 %	3.873 %	5.55 %	5.55 %	5.34 %
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:	30.03.2025	30.06.2036	30.06.2037	30.03.2029	30.12.2042	30.06.2050
Opprinnelig l ³ nebelrjp:	10 186 640	3 370 000	15 360 000	4 467 276	119 718 622	3 600 000
L ³ nesaldo 01.01:	3 658 773	2 679 498	12 144 447	2 665 087	101 305 977	3 375 810
Avdrag i perioden:	1 169 029	139 338	659 330	334 698	3 129 684	61 868
L ³ nesaldo 31.12:	2 489 744	2 540 160	11 485 117	2 330 389	98 176 293	3 313 941
Saldo 5 ³ r frem i tid:	0	1 689 463	8 009 452	126 924	81 335 399	2 997 850

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 161 420 144,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi p³ kr 132 207 163,- Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ vN re høyere enn balanseført verdi.

Avdelingsregnskap

	Blokk	Rekke	Enebolig	Totalt
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader	21 802 560	2 627 520	9 600 648	34 030 728
Tillegg felleskostnader	12 226	41 176	349 909	403 311
Andre driftsinntekter	12 238	1 758	6 004	20 000
Lading el-bil	325 114	7 921	27 003	360 038
Beboeroppdrag	22 836	14 162	40 615	77 613
Sum Inntekter	22 174 974	2 692 538	10 024 178	34 891 690
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	370 034	53 156	181 540	604 730
Avskrivninger	105 982	15 224	51 995	173 202
Forretningsførerhonorar	483 142	69 404	237 031	789 576
Tilleggstjenester forretningsfører	179 471	25 781	88 049	293 301
Revisjonshonorar	20 554	2 953	10 084	33 590
Vaktmestertjenester	1 030 774	171 814	637 825	1 840 413
Drift og vedlikehold	4 756 416	827 078	997 101	6 580 596
TV og/eller internett	1 822 773	261 843	894 258	2 978 874
Renovering	623 933	0	0	623 933
Forsikringer	1 388 715	279 240	609 779	2 277 734
Kommunale avgifter	3 328 457	629 691	2 227 425	6 185 573
Energi/strøm	2 411 530	58 753	200 293	2 670 575
Kontingent Boligbyggelag	96 007	13 792	47 101	156 900
Administrasjonskostnader	117 464	19 730	63 802	200 996
Sum kostnader	16 735 252	2 428 458	6 246 283	25 409 993
Driftsresultat	5 439 722	264 080	3 777 896	9 481 697
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter	214 117	13 779	87 141	315 037
Rentekostnader	5 084 365	207 167	527 159	5 818 691
Netto finanskostnader	4 870 248	193 388	440 018	5 503 654
Resultat	569 474	70 691	3 337 878	3 978 043

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Soltun.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Soltun

Styreleder	Pål Gunnar Roalkvam (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Håkon Esfandiari Dirdal (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Christer Ingebrigtsen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Anette Randeberg (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Elisabeth Skorve (sign.)	15.03.2024



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 2023, 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 2023, 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 og forretningsfører (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 8 som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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 hele revisjonen. I tillegg:

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-18 16:54:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7KQW-3BKP0-B2|BN-S42XE-EHOGO-5OC8D

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Soltun

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Pål Gunnar Roalkvam

Styremedlem, Anette Randeberg

Styremedlem, Elisabeth Skorve

Styremedlem, Christer Ingebrigtsen

Styremedlem, Håkon Esfandiari Dirdal

Varamedlem, Sissel Serena Edland

Varamedlem, Camilla Sophie Nilsson

Styrets arbeid i perioden

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 256 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, men ikke i så stort omfang som vi fryktet. Det må meisles en del for å etablere en bedre overdekning til armeringsjern. Det som er meislet allerede var der det var fare for ukontrollert nedfall med mulig personsaker som resultat. Disse skal og utbedres. Betongoverflatene skal renses for gammel maling før ny overflatebehandling påføres. Det blir ingen endring i fargepaletten.

Det har vært en lang, men grundig prosess. Tilbudsgrunnlaget er detaljert og det vi gi oss mer reelle priser og en stordriftsfordel.

Dette er renovering som krever stillas. Da er det ønskelig å få utført mest mulig arbeid mens stillaset er montert. Det kan være rengjøring etterbehandling av platekledningen, ettersyn på vindu i bod, renovering av terrassene og ellers nødvendig vedlikehold som krever lift/ stillas.

Pristilbudene avgjør omfanget av renoveringen.

Tilbudsforespørslene ble sendt ut våren 2024 til 8 antall bedrifter som har kompetanse og størrelse til å gjennomføre en slik omfattende jobb. Det er avholdt en tilbuds-befaring og styret håper å få inn tilbudene i løpet av mai 2024

Prosjektet vil pågå i 3-5 år. Det planlegges at 2-4 blokker renoveres og ferdigstilles per år

Total kostnad for dette prosjektet er ikke klart. Det er et stort prosjekt og vil påvirke

andelen fellesutgifter i årene fremover. Styret etterstreber å øke fellesutgiftene litt om gangen når det er nødvendig og ikke alt på en gang.

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

Rekkehus

Maling av rekkehus

- ◦ Det er malt 5 rekkehus frem til nå og vi regner med å få malt 2 stk i 2024

Enebolig og Rekkehus

Skifte av tak rekkehus og enebolig

- Sutak og takpanner er over beregnet levetid på 40 år. Foreløpig holder de tett. Dette vil bli en kostnadskrevende jobb. Styret har derfor startet prosessen nå med å få faglige vurderinger av mulige løsninger. *Vi avventer prosjektet til det er strengt nødvendig og helst ikke i «dyrtid»*
 - Renovering
 - Skifte sutak, lekter og takpanner
 - Oppgradering
 - Oppgradere takkonstruksjon for å kunne etablere takpanner med integrert solcelle-panel.
 - Her er det en rivende utvikling på løsninger som er enklere å montere forhåpentligvis vil kostnaden gå ned i forhold til tidligere kostnadsoverslag.

Enebolig

Skifte av stålpiper

- ◦ Høsten 2023 ble kom det en generell oppfordring fra Meik om å foreta et skifte av stålpipene da de kunne være årsak til brann. Det er foretatt en kartlegging av hvem som har ildsted, ønsker å ha det og i hvilken etasje.
 - Tilbudspapirer ble sendt ut til 5 leverandører der 4 svarte.
 - Styret har valgt **Stavanger Varmesenter** som leverandør.
 - Budsjettet er på om lag **5 000 000,-**
 - I noen tilfeller er det ikke mulig å koble et gammelt ildsted til ny pipe.
- Stålpipene er vurdert av juridisk hos Bate og de bekrefter at det er borettslagets ansvar å vedlikeholde stålpipene.

Felles

Dugnad

Dugnaden 2023 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

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

Soltun har fått låne litt av kommunens friområde for å kunne etablere en Byhage. Området

vi har fått tilgang til, ligger mellom Pollux' gate og Castors gate, sør for fotball-løkken.

Formålet er å lage en hage der en kan dyrke grønnsaker, urter, bær og frukt basert på permakultur og økologisk drift.

Det er et område som det vil ta tid for å opparbeide og oppstarten var våren 2022.

Det ble gjort noen nyttige erfaringer i første sesong. Det var noen planter som ikke klarte seg på grunn av snegler. Sukkererter, reddiker, rødbeter og poteter klarte seg godt.

Forhåpentligvis får vi plantet to epletrær i år sammen med ny utprøving av vekster.

Denne hagen er for fellesskapet. Alle kan være med, alle kan høste modne frukter og grønnsaker. Ideen er å kunne lære den oppvoksende slekt hvor mye av maten kommer fra og at det er mulig å dyrke den selv.

Trafikksikkerhets-tiltak

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

- 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.

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

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

Modum sikkerhetssenter 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 gjennomføring. 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.

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

på bygningsmassen.

Generelt

Rottebekjempelse

I løpet av de siste årene er det meldt inn færre tilfeller av rotter/mus som kommer inn under kledning. 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 omlag 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 EI-biler/ EI-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 etterhvert 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 og som kommer først. 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 30mill 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 tilkoping 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 (2023) for alle boligtyper. Neste oppdatering skjer i 2024. Oppsummert for enebolig og rekkehus var det kun mindre vedlikeholdstiltak som skulle gjennomføres i 2023.

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.

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 (9 beboerinfo) mars 2022- mars 2023)
- Utdeling annen relevant informasjon
- Pristilbud/ kontrakter
- Søknad/ erklæring varmpumpe
- 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 tilleggs kjøp 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 fellesutgifter

- 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

- Fortsette forprosjektet med skifte av tak i EB og RH. Være oppdatert på løsninger
- 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 oppsjon)
- Avtale om Wisetrap med Anticimex AS (rottefeller)
- Serviceavtale for brannvernustyr i bolig med Modum Sikkerhetssystemer
- Serviceavtale for brannvernustyr i garasje og slanger i oppganger med Modum Sikkerhetssystemer
- Serviceavtale for hjertestartere med Modum Sikkerhetssystemer
- 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 (fom 1/5-2020)
- Avtale med Simex AS (nå Caverion etter oppkjøp) 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.

Forsikringsavtale

Borettslaget Soltun er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000562583.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

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.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen i Soltun Borettslag 2024

Styret:

Leder	Pål Gunnar Roalkvam(2 år)	Polluxgate 12
Styremedlem:	Camilla Sophie Nilsson (2år)	Professor Hansteensgate 38
Varamedlem:	Sissel Edland (1 år)	Professor Hansteensgate 37
Varamedlem:	Håkon Esfandiari Dirdal (1 år)	Orions gate 30

Valgkomite:

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

For Valgkomiteen
Alf Bang Jacobsen.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 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 ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Velkommen!



BOTE

Informasjonsmøte

Fasaderehabilitering av blokker
i Borettslaget Soltun



Agenda for kvelden:

- Bakgrunn
- Tilstandsrapport og info om rehabiliteringen
- Hva betyr det for deg som beboer
- Økonomi
- Spørsmål



Hvem er vi?



Bate
Prosjektleder



Millab Consult
Rådgivende ingeniørselskap



Stoltz Rehab AS
Entreprenør

Bakgrunn

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.





«Laget skal holde bygninger og eiendom i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseiere».

Borettslagsloven § 5-17.



Styrets vedlikeholdsplikt

Styret har 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 kan beslutte dette uten flertall fra eierne i borettslaget.



**Dette skal
gjøres:**

Betongfasaden på alle 12 blokkene i borettslaget skal rehabiliteres.



Tilstandsrapport



Millab Consult
Rådgivende ingeniørselskap

Tilstandsrapport

Viser utstrakt grad av forsuring av betong grunnet CO₂-inntregning.

Betongen klarer ikke lenger å «beskytte» stålet (armeringen), og denne rustet.

Kan sammenlignes med rust på bilen.





Balkongsidene

Gesimser

Dekkeoversider og
dekkeundersider

Blomsterkasser

Skillevegger og gavler



Balkong- sidene

Korrosjon (rust) i armering.

Tilstand svært lik for alle
blokker.

Lekkasje fra balkongene
grunnet gammel og
mangelfull tekking.

Baksidene

Gesimser

Endeflater til skillevegger

Brystninger

Skillevegger og gavler





Baksider

Korrosjon (rust) i armering.

Dårligere stand enn balkongsiden.



Derfor må vi gjøre noe



Sikkerhet

Risiko for løs betongmasse øker hvis vi ikke tar grep.



Vedlikeholdsansvar

Styret har plikt til å igangsette nødvendige reparasjoner når det trengs. Tilstandsrapporten støtter opp om dette.



Lekkasjer

Hyppige lekkasjer gir høyere forsikringspremie, som igjen vil kunne medføre økning i felleskostnader.



Arbeidet



Stoltz Rehab AS
Entreprenør



Fremdrift





Slik blir dere påvirket av arbeidet



Oppstart

Starter opp på de første blokkene i mars 2025.



Støy

Må regnes med på dagtid.



Varighet per blokk

Arbeid på 1-2 blokker om gangen. Estimert 3-5 mnd. pr blokk.



Arbeidstid

Hovedsakelig dagtid.
«Stille arbeid» kveld og helger kan forekomme.



Innglassede balkonger

Vil bli demontert og lagret. Ny innglassing må søkes om.



Blomsterbed

Må ryddes bort av beboere.
Bedene vil bli endret som følge av rehabiliteringen.



Slik blir dere påvirket av arbeidet



Brakker

Én hovedrigg + én rigg som flyttes med blokk for blokk.



Bruk av boligene

Beboerne kan bruke balkongene og boligene innvendig som normalt i prosjektperioden. Balkongen har begrenset bruk når det er satt opp stilas på beboers blokk.



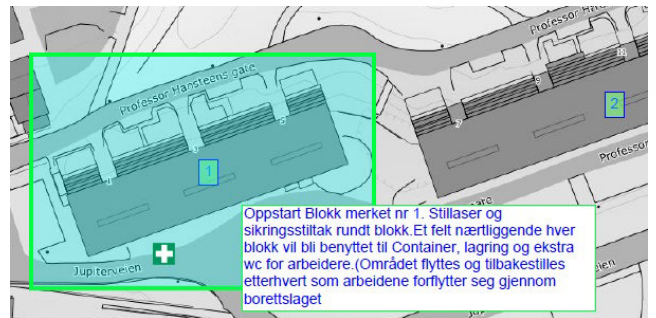
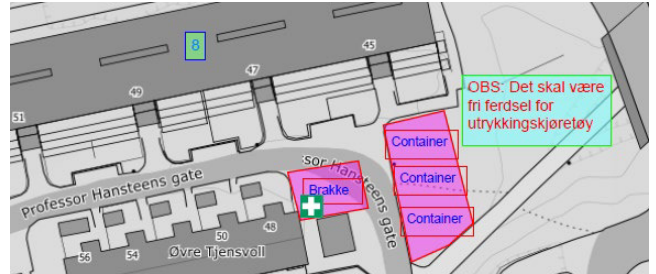
Rydding av balkong

Balkong/terrasse må tømmes før oppstart i beboers blokk.



Stillas

Settes opp rundt blokken det arbeides på.





Økonomi



Bate
Prosjektleder



Økning av felleskostnader

Økning i andel fellesgjeld	Gjennomsnittlig økning estimeres til ca. 900 000 kroner. Vil variere etter størrelse på leilighet.
Økning i månedlige felleskostnader*	Estimert til 58 % fra og med tidspunktet prosjektet er ferdigstilt. Økningen skjer gradvis.

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er 290 MNOK

**Estimert med 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.*

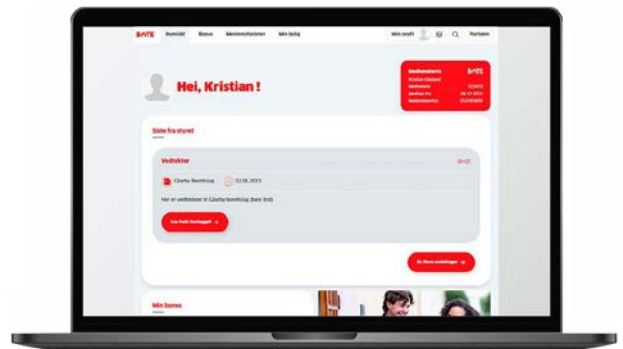


Hold deg oppdatert

Informasjon om prosjektets fremgang blir delt på Bates Min side.

Slik samtykker du til kommunikasjon fra styret:

- 1) Gå til bate.no, og logg inn på Min side
- 2) Trykk på Min Profil > Samtykker > Huk av for *Samtykke knyttet til bolig*





Spørsmål?

BATE

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 forsurening 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 ferdigstilling 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 ivaretatt 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).

21.02.2025

Informasjon til beboere i Borettslaget Soltun

Vi nærmer oss oppstart av prosjektet med fasaderehabilitering av alle blokkene i Borettslaget Soltun. Bate er engasjert av styret og vil følge opp prosjektet.

Fremdriftsplan

Hovedentreprenør på prosjektet, Stoltz Rehab AS, vil begynne å rigge byggeplassen i begynnelsen av mars. Arbeidene starter opp med felles riggområde og klargjøring av blokk 1 fra første uken i mars (uke 10-12). Stillas på blokk 1 settes opp i uke 12. Arbeidet på denne blokken vil pågå fra mars til juli. Vi forventer å starte opp arbeidet på blokk 2 mot slutten av mai eller i begynnelsen av juni, deretter blokk 3, 4, 5 osv. Det vil være cirka 3-4 måneders arbeid per blokk, avhengig av omfang. I perioder vil det pågå arbeid på to blokker samtidig. Det er forventet noe lenger byggetid på de to første blokkene.

Kort om prosjektet

- Betongrehabilitering og overflatebehandling av betongfasader
- Vask og gjennomgang av øvrige fasader
- Fornyelse av balkonger (nye overflater, detaljer om gulv kommer senere)
- Demontering av innglassing og markiser (se presentasjon fra beboermøtet)
- Stillaser og duk vil være synlig på store deler av fasadene under hele perioden

Hva betyr dette for meg?

- Husk å fjerne personlige eiendeler: **Før oppstart må alt som henger på eller er plassert ved innvendige/utvendige vegger og balkonger (f.eks. navneskilt, møbler, bilder og blomster) fjernes for å unngå skader.**
- Arbeidet vil medføre støyende aktiviteter (meisling, saging, boring osv.) hovedsakelig på dagtid.
- Lufting bør unngås på dagtid under arbeidet, da dette øker risikoen for støvinnføring.
- Det er ikke tillatt å oppholde seg på eller benytte balkongene under arbeidet. Dørene vil bli sikret, men kan fortsatt brukes som rømningsvei.

Mer informasjon

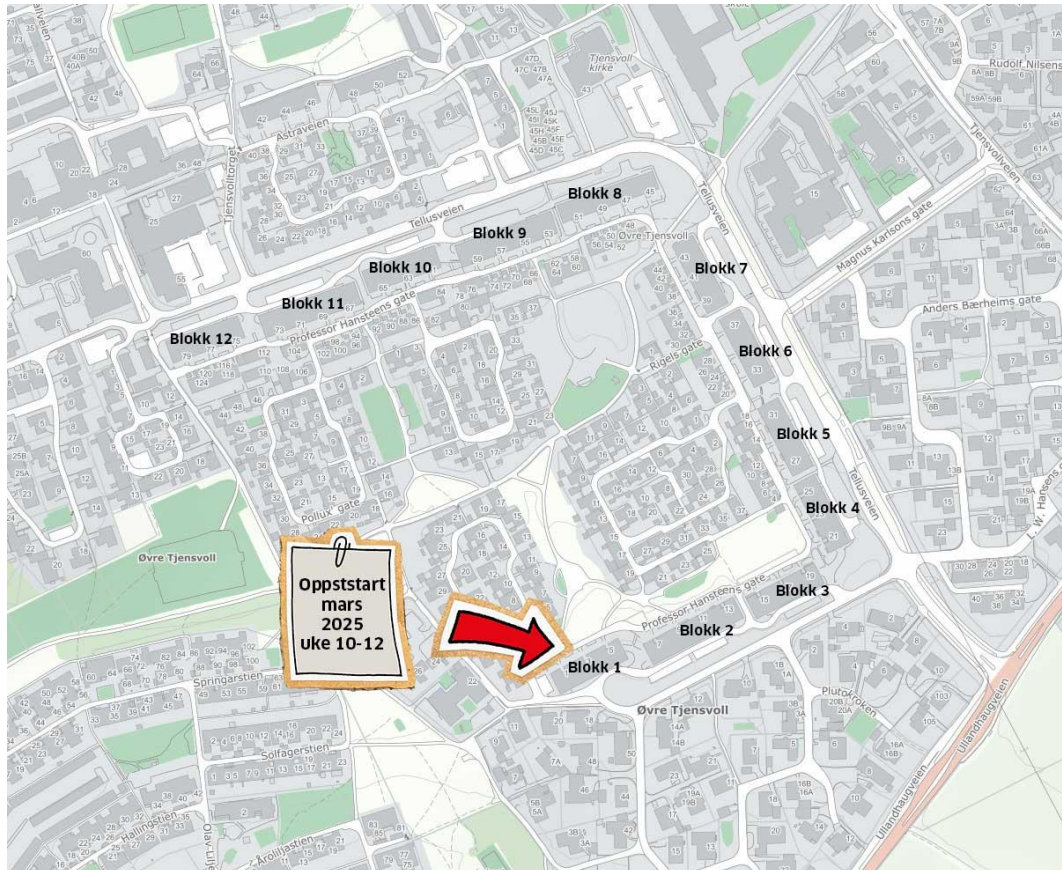
Vi vil holde deg oppdatert underveis. Nærmere informasjon til beboere i blokk 1 kommer i begynnelsen av mars. Du finner også nyttig informasjon på Min side på bate.no, blant annet presentasjon og referat fra beboermøtet.

Ta gjerne kontakt om du har spørsmål eller trenger mer informasjon. Vi ser fram til samarbeidet og gleder oss til å ta fatt på arbeidet.

Med vennlig hilsen
Sveinung Bringedal og Ane Kristine Gangstad
Byggherrens representanter

Vedlegg

Oversiktskart som viser nummerering (rekkefølge) på blokkene i fremdriftsplanen:



Vi kommer tilbake til plassering av containere, brakker og lagring av utstyr til prosjektet (riggområde), når det er bestemt.

Kontaktinformasjon:

E-postadresser til prosjektledere og byggherrens representanter i Bate:

Sveinung Bringedal, sb@bate.no og Ane Kristine Gangstad, akg@bate.no

If you have problems reading/understanding this information in Norwegian, please contact the chairman of your housing association, or project manager at Bate boligbyggelag for further information.



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](#) – [Fjerning av eiendeler](#) – [Økonomi](#) – [Kontaktinformasjon](#)

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.

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.

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.

Tar arbeidet hensyn til skolebarn?

Entreprenør vil ha «pause» i anleggstrafikk i perioden når barna går til skolen. Foreldre oppfordres også til å ta en prat med barna om varsomhet i prosjektperioden.

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.

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. 4 måneder.

Når starter arbeidet på min blokk?

[Her kan du se den planlagte rekkefølgen på blokkene.](#) Arbeidet per blokk forventes å vare i ca. 4 måneder.

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.

Hva skjer med innglasserte balkonger?

Innglassingen vil demonteres og oppbevares av entreprenør i forkant av arbeidet på den respektive blokken. Entreprenøren tar en vurdering på om innglassingen kan re-monteres, eller om det må kjøpes ny. Det vil i begge tilfeller tilkomme en ekstra kostnad for beboeren som har innglassingen. Ta kontakt med styret for priser.

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 markisen?

Den vil bli demontert og lagret på samme måte som innglassingen – 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/markise/varmepumpe?

Ja, du må sende søknad til styret – men alle som allerede har hatt dette tidligere vil få søknaden godkjent. Kontakt styret for søknadsskjema.

Jeg har investert i fliser og innglassing i leiligheten min i først etasje. Kan jeg beholde flisene, og få innglassingen reparert 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 reparasjon av innglassing selv, selv om du bor i første etasje.

Kan jeg bruke balkongen eller terrassen når det arbeides?

Nei, verken balkongen eller terrassen kan brukes når arbeidet pågår på din blokk. Dørene vil bli sikret, men kan fortsatt brukes som rømningsvei.

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 støvinnføring.

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 renovasjonen.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 økningene av felleskostnader og fellesgjeld 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.

Hva blir økningen i andel fellesgjeld?

Gjennomsnittlig økning estimeres til ca. 900 000 kr. Økningen vil variere etter størrelse på leilighet.

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:

Styret i borettslaget: post@brlsoltun.no

Nabolagsprofil

Professor Hansteens gate 71 - Nabolaget Tjensvoll øvre/Soltun - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tjensvolltorget Linje 4, X73	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 3.7 km
Paradis stasjon Linje L5	8 min 3.6 km
Stavanger Sola	15 min

Skoler

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	8 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
Gosen skole (8-10 kl.) 347 elever, 28 klasser	19 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 87/100



Kvalitet på skolene

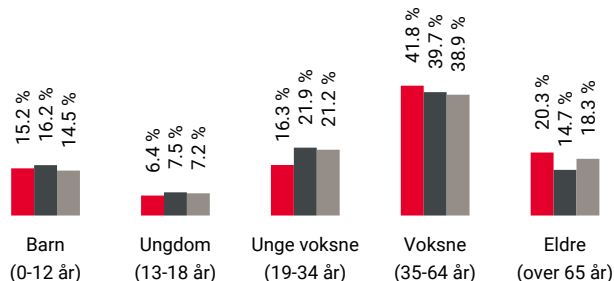
Veldig bra 80/100



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

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


Dagligvare


Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Økologiske Dagligvarer As	9 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

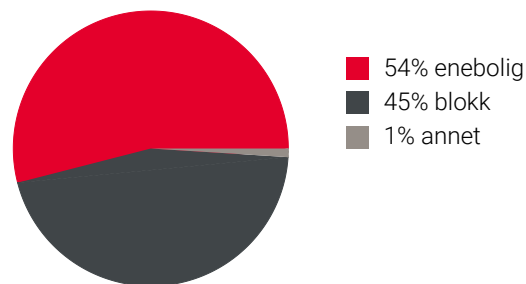
 Folkeviserveien balløkke 4 min 
Ballspill 0.2 km

 Tjensvoll idrettspark - grusbane 5 min 
Fotball 0.2 km

 MOVA Tjensvoll 3 min 

 SATS Madla 16 min 

Boligmasse




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

Sitat fra en lokalkjent

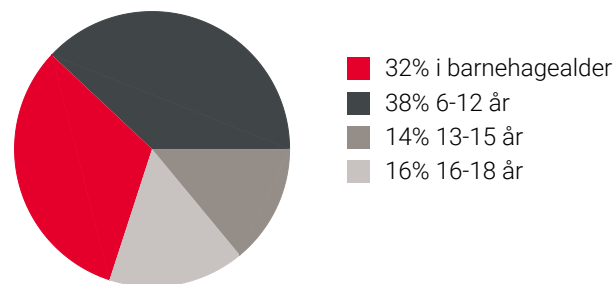


Varer/Tjenester

 AMFI Madla 16 min 

 Vitusapotek Madla 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

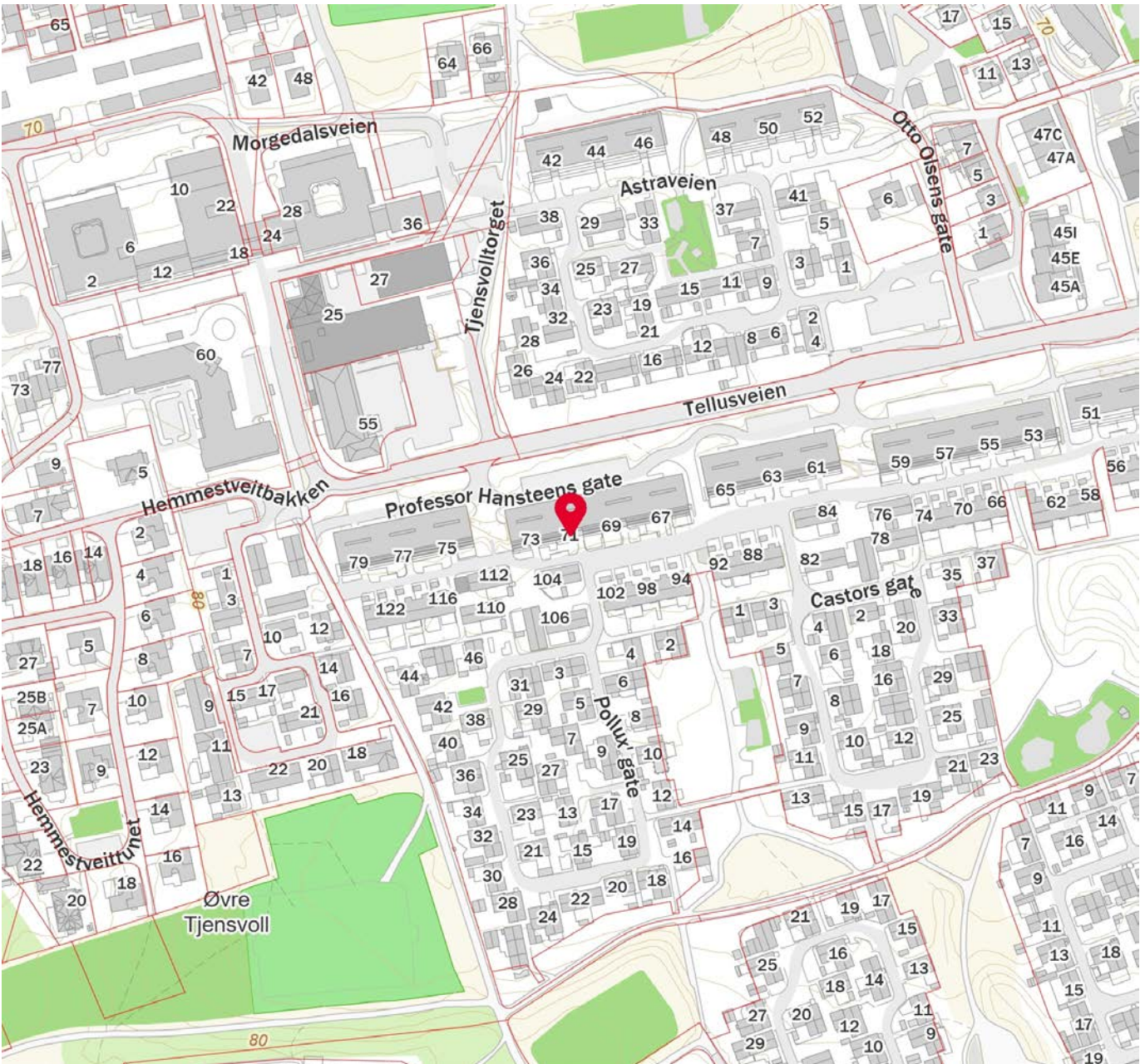
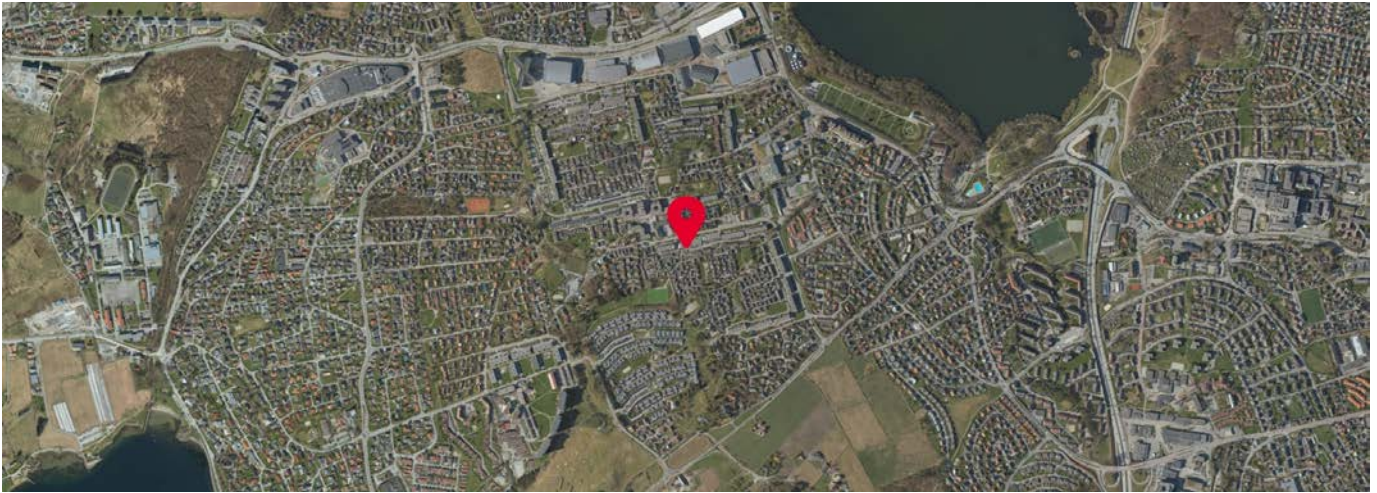


0% 49%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Professor Hansteens gate 71
4021 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Oppdragsnummer:

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

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre