

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Professor Hansteens gate 68, 4021  
STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 25, bnr. 147

 Andelsnummer 496

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.07.2025

Rapportdato: 29.07.2025

Oppdragsnr.: 21100-1382

Referansenummer: UE2324

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Gilje

Vår ref: 008376



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

# 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.

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

### Rapportansvarlig

Asle Gilje

Uavhengig Takstingeniør

asle@takst-team.no

928 39 377



# 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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
- løsløre 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 eksemplarfremstilling 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Del av et rekkehus oppført med grunnmur i betong, yttervegger i tre med utvendig stående trepanel. Etasjeskiller i tre og mønet yttertak i tre som er tekket med betongtakstein. Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen er i normalt god stand med tanke på alder.

Det er ved befaringen registrert noen anmerkninger som beskrevet i rapporten.

Det er sammenheng mellom registreringene og bygningens alder/konstruksjon. Her nevnes spesielt registrert manglende membran vaskerom kjeller.

## Rekkehus - Byggeår: 1978

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein som er besiktiget fra bakkenivå. Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er fra byggeår og noen datert 2010.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Terrasse på terreng med utgang fra stue og balkong med utgang fra soverom i 2. etasje.

Trapp i tre til terrasse.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv med laminat, vegger og innvendig tak med malte flater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon foreligger.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er utført fra soverom mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet generelt har en tilstandsgrad (TG) 3 pga. alder.

Ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke påvist membran på gulvet. Det ble målt et fall på ca. 30 mm mot sluk.

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke er fysisk mulig på

grunn av tilliggende betongkonstruksjoner. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert avvik.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med servant og veggmontert toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i gang.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Boligen har 6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1978.

Bygningen har betong grunnmur.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

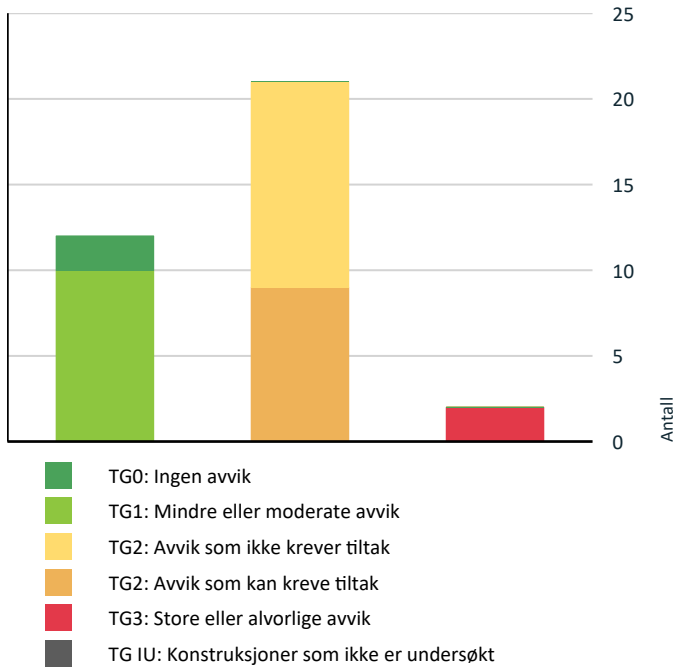
## Lovlighet [Gå til side](#)

### Rekkehus

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

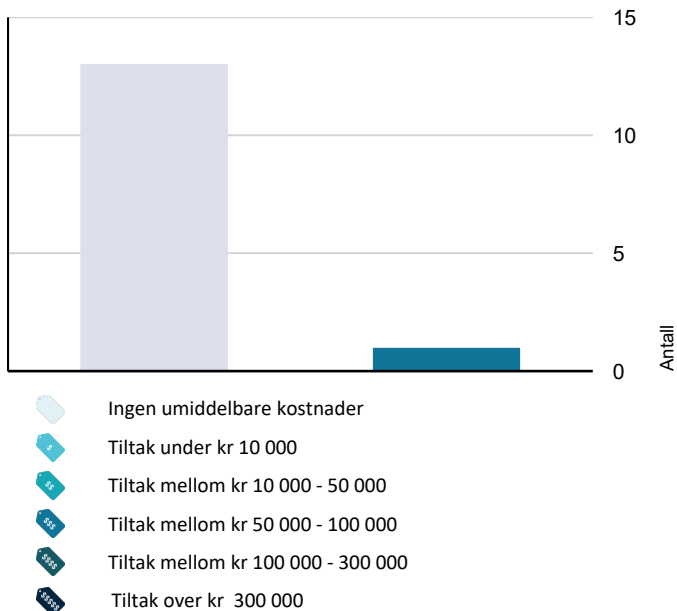
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilleggsbygg:

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

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

Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik de fremstod ved befaringen.

Takstmann forutsetter videre at byggene er lovlig oppført og at det kan gis offentlig godkjenning med uforbeholden ferdigattest slik som objektet fremstår på befæringsdato. (Ferdigattest er ikke fremlagt og bør fremskaffes)

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

---

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

---

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

---

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

---

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

---

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

---

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

---

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

---

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

---

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1978

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein som er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert mose på deler av taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose kan over tid holde på fukt og forkorte levetiden til tekkingen. Det anbefales rensing og jevnlig vedlikehold for å bevare takets funksjon og levetid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er anbefalt å montere snøfangere over gangareal.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Mangelfull lufting kan redusere uttørking og gi økt risiko for fuktoppbygging og redusert levetid på kledningen. Det anbefales å kontrollere løsningene nærmere ved framtidig vedlikeholdsarbeid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert dampsperre i loftsuke og i deler av etasjeskillet mot kaldloft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dampsperre kan gi luftlekkasjer og fukttransport fra oppvarmede rom til kaldloftet, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader. Det anbefales å etablere tette løsninger ved eventuell renovering eller lignende for å hindre fuktvandring til kald sone.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er fra byggeår og noen datert 2010.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svellingsskader på foringen ved balkongdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Skadene tyder på tidligere fuktpåvirkning. Det er foretatt fuktmåling ved befarings uten registrert fukt. Området bør følges opp ved framtidig vedlikehold for å sikre at det ikke utvikles ytterligere skader.



Noe svelling på foring på balkongdør i stue.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på terreng med utgang fra stue og balkong med utgang fra soverom i 2. etasje.

## TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre til terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til terrasse oppleves noe bratt i utførelsen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen vurderes å være funksjonell, men utformingen kan oppleves lite brukervennlig og potensielt utrygg for enkelte. Det anbefales vurdert en slakere trapp ved framtidig tilpasning eller vedlikehold, for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv med laminat, vegger og innvendig tak med malte flater.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### 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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

Det er målt høydeforskjell på 15 mm på 2 m i gang loft. Total høydeforskjell gjennom loft er på 32 mm.

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har plater og veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 %.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

# Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Mangler håndløper på vegg i trapp til kjeller.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2019      Kilde: Kontaktperson

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler silikonfuging mellom baderomsplater og sokkelfiser ved gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fuging kan over tid gi risiko for fuktinntrengning i overgang mellom vegg og gulv. Risikoen vurderes som lav ettersom rommet har dusjkabinett og ikke frittstående dusjløsning. Fuging anbefales etablert ved vedlikehold for å opprettholde god tetthet i våtsone.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.



Membran er synlig ved dørterskel.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføring for avløp under servant på bad. Åpningen er ikke tilfredsstillende tettet i overgangen mellom rør og vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

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

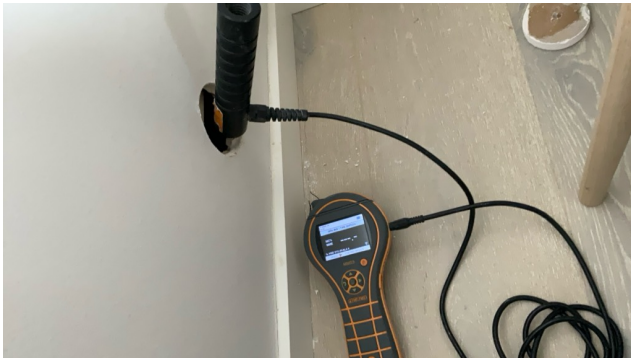
## Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra soverom mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Rommet generelt har en tilstandsgrad (TG) 3 pga. alder. Ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke påvist membran på gulvet. Det ble målt et fall på ca. 30 mm mot sluk.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende betongkonstruksjoner. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert avvik.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Kontaktperson

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med servant og veggmontert toalett.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Servanten er løs og glipper fra vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Løs montasje kan føre til belastningsskader på rørtilkoblinger og vegg. Servanten bør festes forsvarlig, eventuelt ved liming eller annen egnet metode, for å sikre stabilitet og forhindre videre bevegelser.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Stoppekranen på vanntilførselen er av eldre type.

## Konsekvens/tiltak

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

Eldre stoppekraner kan være vanskelig å betjene og mer utsatt for lekkasje. Det anbefales utskifting ved vedlikehold eller ved arbeid på røropplegget, for å sikre driftssikker stenging ved behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i gang.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 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.*

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1978**

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?

**Ja**

**Foreligger samsvarserklæring vedr. el-arbeid på kjøkken.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen har 6 kilos brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1978.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er registrert en synlig sprekk i grunnmuren i bod i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bør følges med på over tid. Dersom det skulle oppstå endringer, anbefales nærmere vurdering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	46	5		51	29
2. etasje	46			46	2
Kjeller	44			44	
<b>SUM</b>	<b>136</b>	<b>5</b>			<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>141</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Toalettrom, Stue/kjøkken	Bod	
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Kjellerstue, Vaskerom		

## 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 byggeteknisk 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)
Rekkehus	127	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Asle Gilje	Takstingeniør

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Professor Hansteens gate 68

### Hjemmelshaver

Soltun Borettslaget

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLTUN BORETTSLAGET	952613278			Nilsen Dagny Elisabeth Geijer

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

496

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Del av rekkehus beliggende på Tjensvoll i Stavanger kommune.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2001	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.01.1975		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest ikke registrert på nett. Midlertidig brukstillatelse 31.01.1975	Finnes ikke		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 brukeren 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er 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.

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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 insiden 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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/UE2324>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Professor Hansteens gate 68, 4021 STAVANGER

28 Jul 2025

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Professor Hansteens gate 68

**Postadresse**

Professor Hansteens gate 68

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Er boligen en del av et sameie eller borettslag?**

Ja  Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2001

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Geijer, Kjersti Marie

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny membran, nye fliser på gulvet, baderomsplater på vegger, nytt wc, nytt dusjkabinett, ny innredning.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TA Byggservice tømmer, Rørservice rørlegger, Arne Byberg elektriker Norsk Murenterprise membran og flis,

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 25.1.2 Årstall  
2003
- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Skiftet vindu i kjelleren for å lage rømningsvei. Laget kjellerstue.
- 25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Husker ikke
- 25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei
- 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95147482**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Geijer, Kjersti Marie

2025-07-28

Identification

 **bankID** Geijer, Kjersti Marie



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Geijer, Kjersti Marie

28/07-2025  
15:10:26

BANKID

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 21.07.25 Side 1 av 3

Borettslaget Soltun	<b>Vår ref.:</b>	129/496
Professor Hansteens gate 68	<b>Type:</b>	Borettslag
4021 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Dagny Elisabeth Geijer Nilsen
<b>Organisasjonsnr:</b> 952 613 278	<b>Andelsnr:</b>	496

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 5 148

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

5 148

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	146 018	Gjeld siste årsoppg.:	147 327
Klient ajourf. lån:	226 684 728	Klient gj. s. årsoppg.:	125 582 006

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13558053 10, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.07.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 21.07.2025: 10 529 360

Andel av saldo: 0

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

pt.rente

Lånet gjelder Eneboliger

Lånenummer: 135580538, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.07.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 21.07.2025: 2 338 868

Andel av saldo: 50 845

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

pt.rente

Lånet gjelder rekkehus

Lånenummer: 81601918382, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.07.2025: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 21.07.2025: 200 583 000

Andel av saldo: 0

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

Nibor

Lån Blokk

Lånenummer: 81601918250, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.07.2025: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 21.07.2025: 4 378 000

Andel av saldo: 95 174

Neste termin/avdrag: 30.07.2025 ( siste termin 30.01.2075 )

Nibor

Lån Rekkehus

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utført: 21.07.25 Side 2 av 3

Borettslaget Soltun	<b>Vår ref.:</b>	129/496
Professor Hansteens gate 68	<b>Type:</b>	Borettslag
4021 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Dagny Elisabeth Geijer Nilsen
<b>Organisasjonsnr:</b>	952 613 278	

## 3: Fellesgjeld

Lånenummer: 81601918161, Danske Bank  
Serielån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 21.07.2025: 5.13% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 199  
Saldo per 21.07.2025: 8 855 500  
Andel av saldo: 0  
Neste termin/avdrag: 30.07.2025 ( siste termin 30.01.2075 )  
Nibor  
Lån Enebolig

## 4: Særskilte opplysninger

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

## 5: Restanse felleskostnader pr. 21.07.2025

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2024

		Gjeld:	147 327	Andre inntekter:	487
Annen formue:	21 067	Utgifter:	5 948		

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	92 100
Andelsnr:	496	Partialobligasjonsnr:	496

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1978  
Gårds/bruksnr: 25/147, 24/478  
Bygningstype: Rekkehus

## 9: Forsikring

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

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.03.1978				
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje (239)				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	93
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 - roms rekke	P-rom	93
Ansinnitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

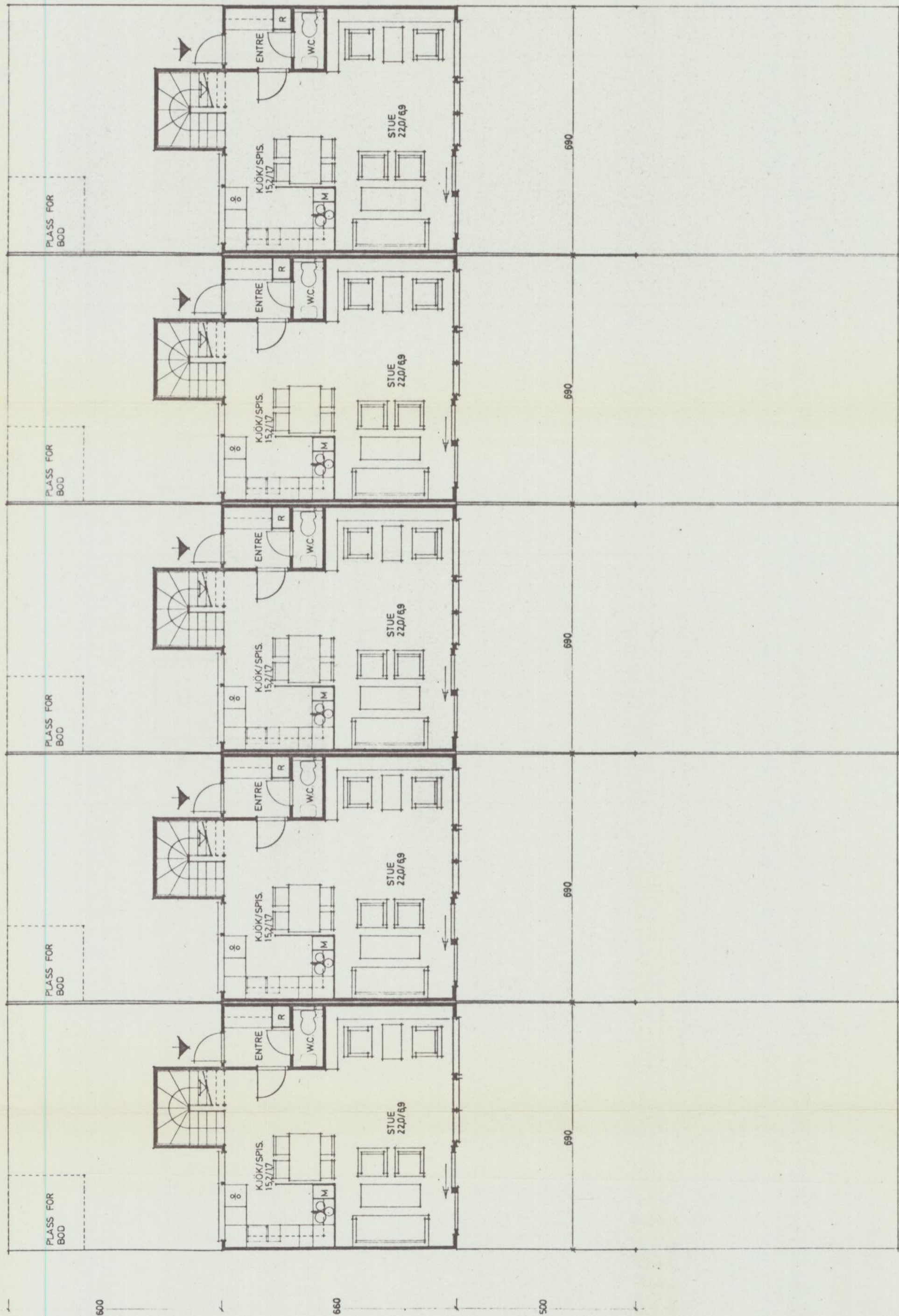
Borettslaget Soltun	<b>Vår ref.:</b>	129/496
Professor Hansteens gate 68	<b>Type:</b>	Borettslag
4021 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Dagny Elisabeth Geijer Nilsen
<b>Organisasjonsnr:</b> 952 613 278		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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

- Ordensregler med dyrehold tillatt. Regler for dyrehold.
  - Ett fellesregnskap med 3 avdelingsregnskap.
  - Kollektiv tilknyttet Telia med digital TV grunnpakken og bredbånd. Øvrige tillegg betales av andelseier selv.
  - Avtale om renhold av felles oppganger med Helt rent AS.
  - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
  - Borettslaget er medeier i Tjensvoll Servicesentral
  - Det er en utføringsveileder for området, og denne skal benyttes dersom det skal gjøres endringer. Utføringsveilederen kan hentes hos styret, og tiltak skal i alle tilfeller søkes om til styret.
  - Lading av el- og hybridbil er kun tillatt ved bruk av Zaptec pro lader. For montering, kontakt Rønning elektro og meld fra til styret.
  - Borettslaget har egen hjemmeside med nyttig informasjon om borettslaget. Det er fast kontorvakt i PH 19 hver mandag fra kl. 18 til 19.
  - Rekkehus: Innredning i kjeller utføres på eget ansvar mht tetthet i grunnmur og drenering.
  - Blokk: Det er ikke tillatt med motorisert kjøkkenventilator pga. negativ påvirkning på ventilasjonsanlegget. Dersom slik ventilator allerede er montert i boligen, er andelseier ansvarlig for å fjerne denne.
  - Blokk: Det er egne søknader/avtaler for hhv. innglassing, varmepumpe og solskjerming. Kontakt styret i borettslaget for mer informasjon.
  - Styret i borettslaget vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.
  - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
  - Fasaderehabilitering av borettslagets 12 blokker
- Styret i borettslaget har signert kontrakt for rehabilitering av fasader på borettslagets 12 blokker. Tentativ prosjektperiode er fra mars 2025 og ut 2028.

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



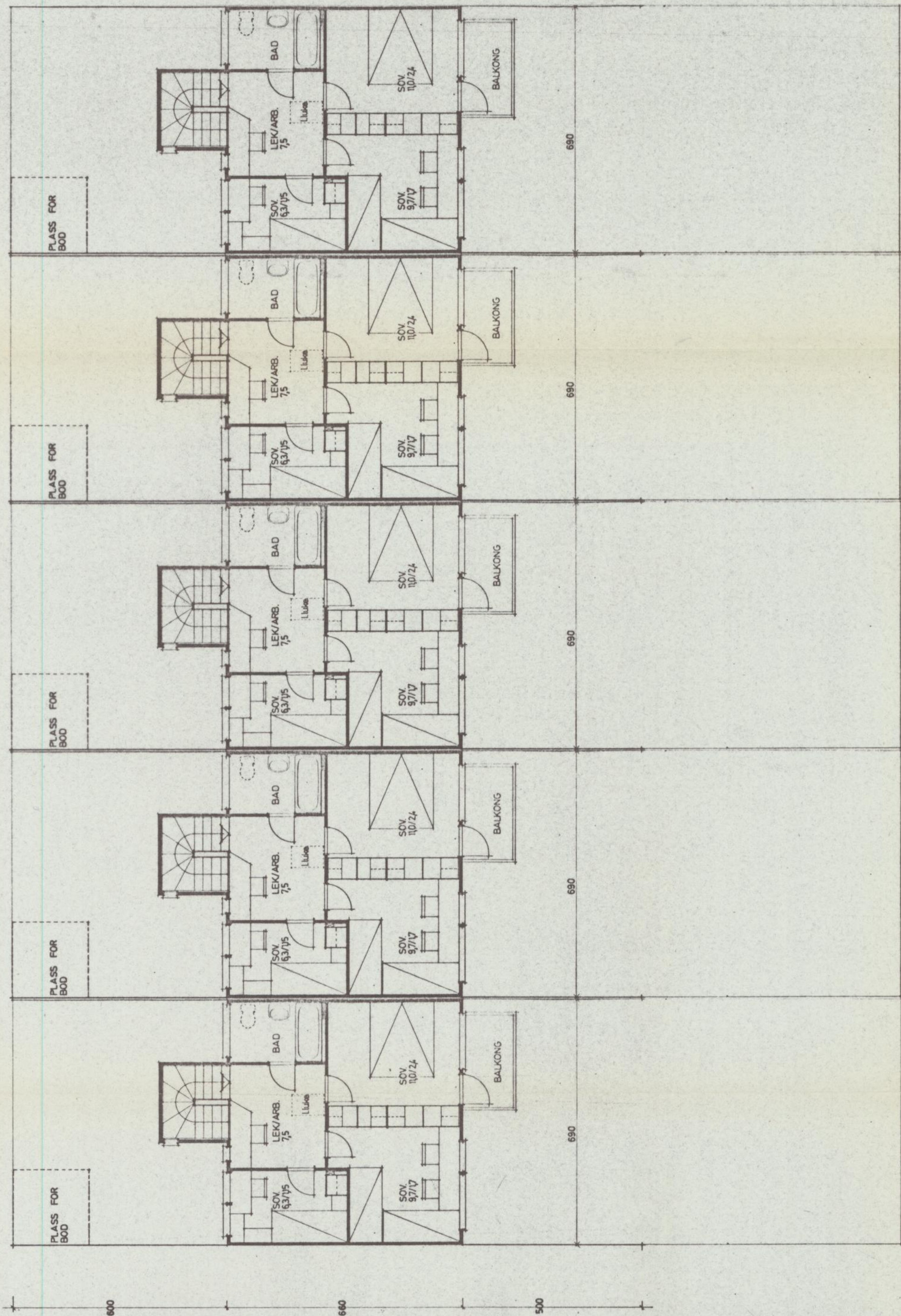
STAVANGER KOMMUNE  
BYGNINGSJEFFEN  
7 JAN. 1975

**SBBL**

Omnr. 25 bnr. 147

Prof. Hansteens gt. 66-74

rev.	rev.gjelder	skid.	dato
			2.1.75
TJENSVOLL FELT E			målestokk
REKKEHUS NR.4			1:100
PLAN 1 ETG.			
TJENSVOLLTEAMET AS TLF			oppdr. nr.
JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER			022
			tegn. nr.
			331



STAVANGES KOMMUNE  
BYGNINGSJEFFEN  
7 JAN. 3/5

**SBBL**

Gar. 25 bar. 142  
Prof. Haustveit sgt. 66 34

rev.	rev. gjelder	skon.	dato
			2.1.75
TJENSVOLL FELT E			målestokk
REKKEHUS NR.4			1:100
PLAN 2 ETG.			
TJENSVOLLTEAMET AS TLF 30084 JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER		oppdr. nr.	tegn. nr.
		022	332



STAVANGER KOMMUNE  
BYGNINGSJEFFEN  
7. JHLL. 3/5

**SBBL**

G.nr. 25 bnr. 147  
Prof. Hausteensgt 66-74

REV. rev. gjelder

blan.

dato

**TJENSVOLL FELT E**

**2.1.75**

**REKKEHUS NR.4  
PLAK KJELLER.**

målestokk  
**1:100**

TJENSVOLLTEAMET AS TLF. 30084  
JENS ZETTLITZGT. 10, STAVANGER

oppdr. nr.

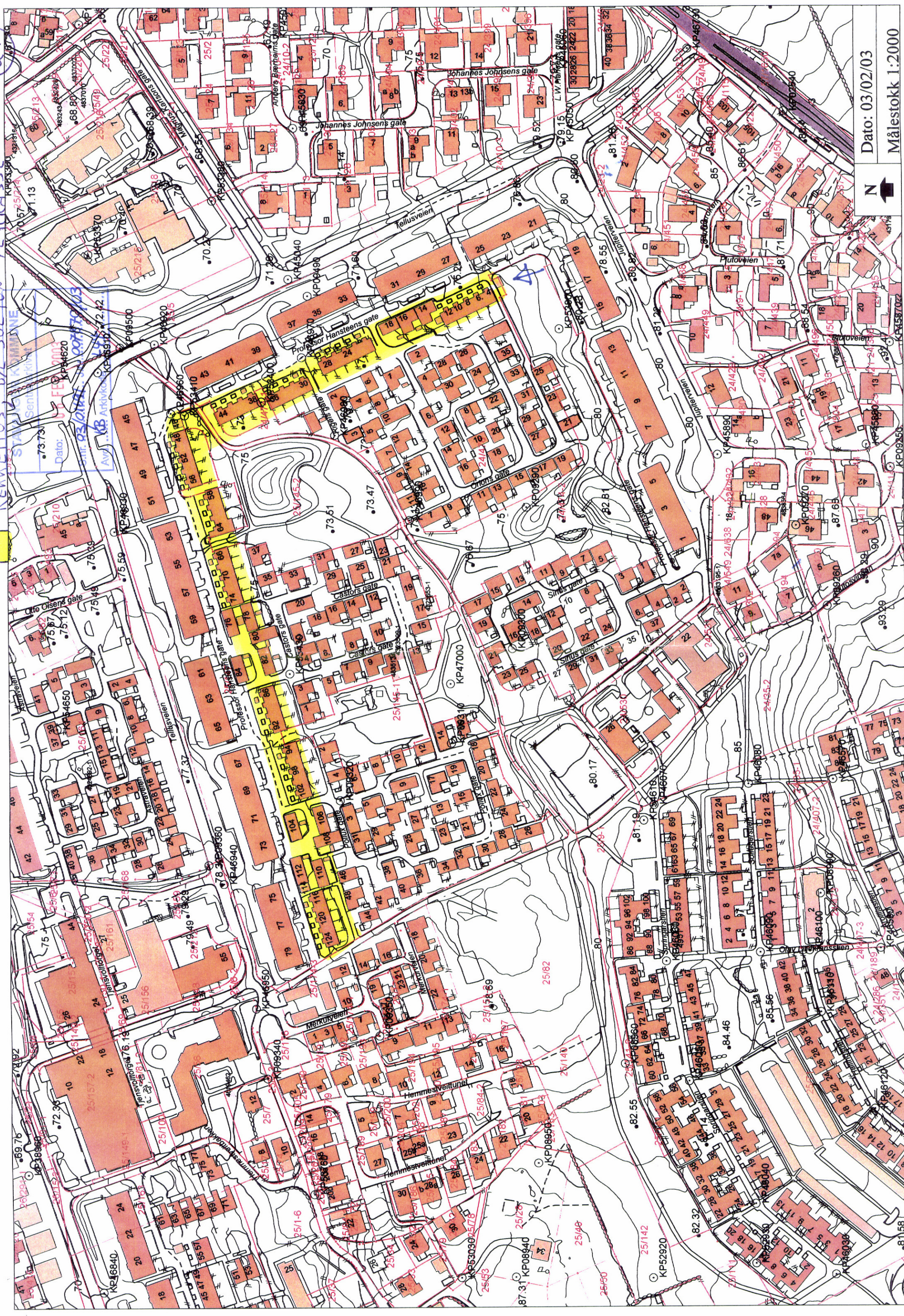
**022**

tegn. nr.

**330**

REKKEHUS BL. SØLVEN TERRASSE

81



Dato: 03/02/03

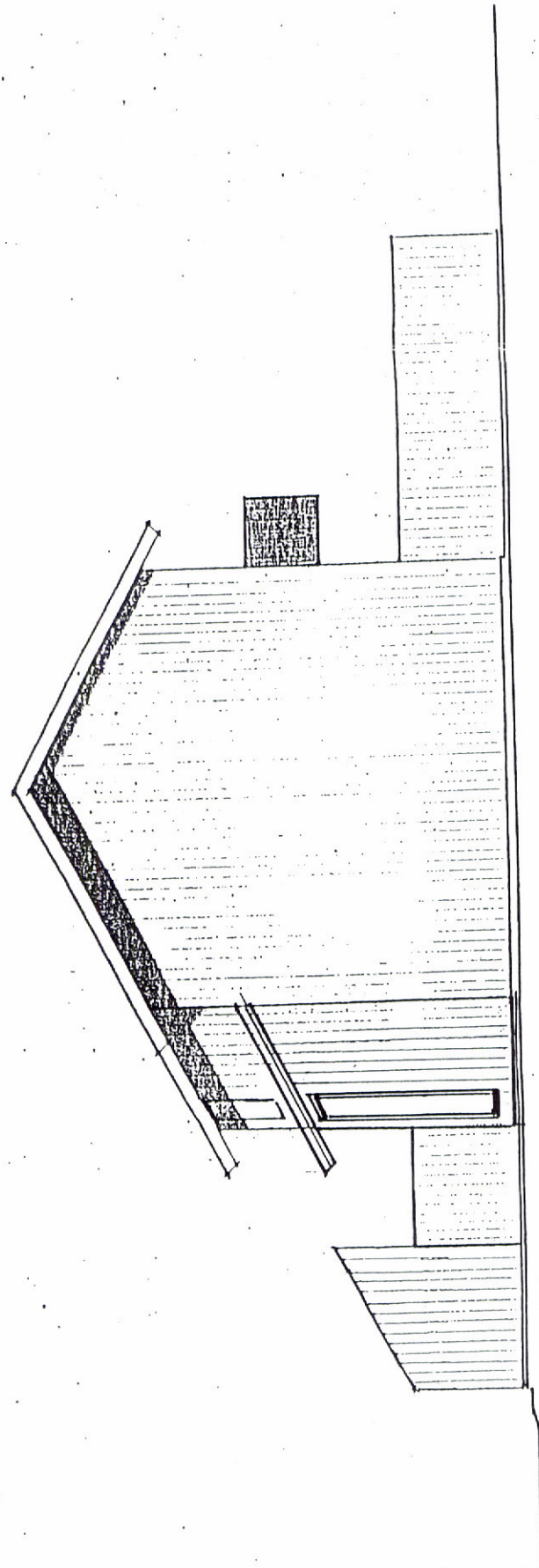


Målestokk 1:2000

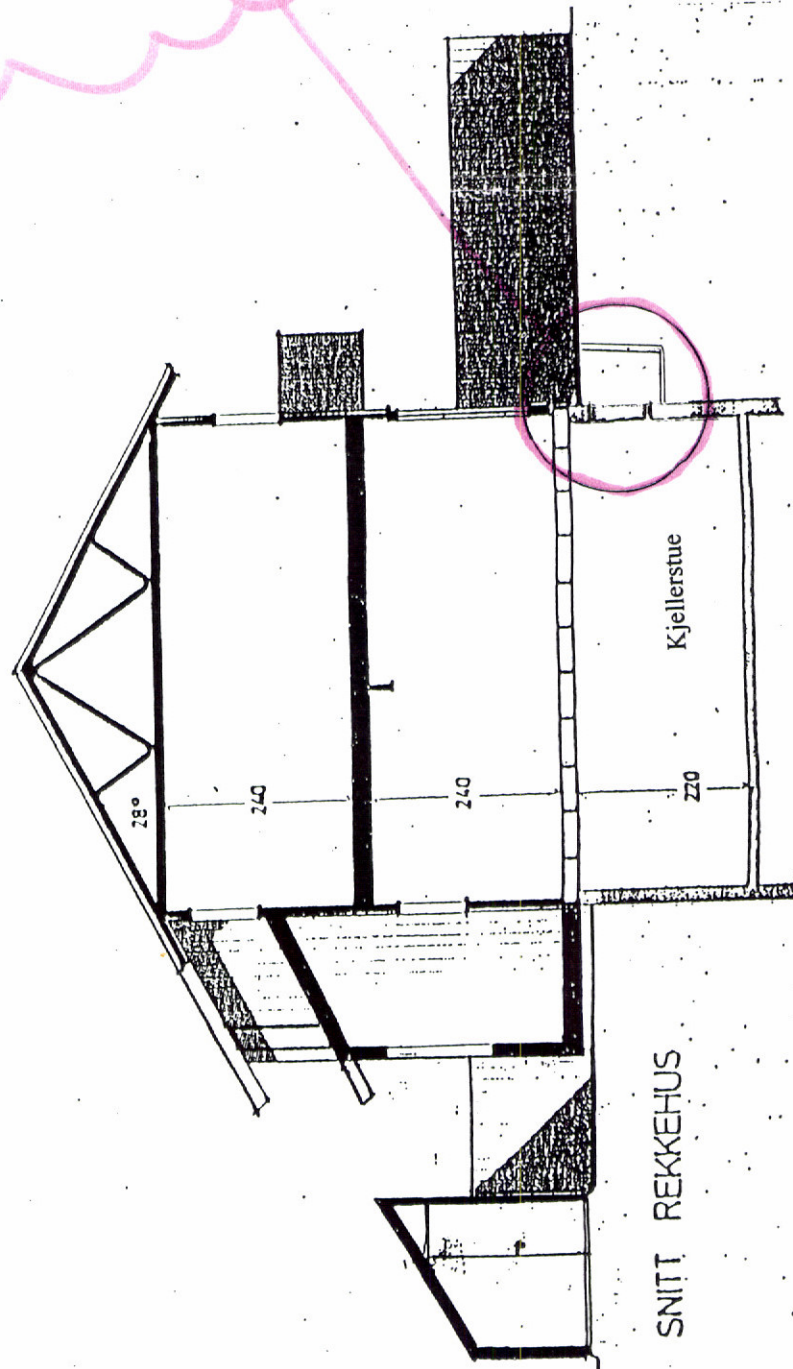
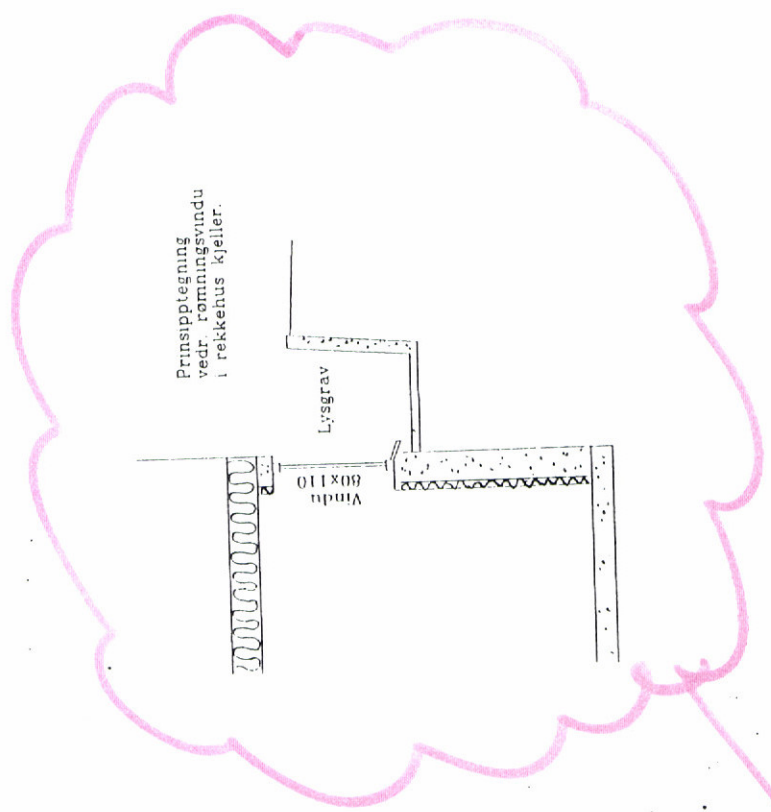
e1

STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet

Dato: 06 FEB. 2003  
S.nr. 03/01691. J.nr. 007870/03  
Avd. KB. Arkivkode .... 444



GAVL REKKEHUS

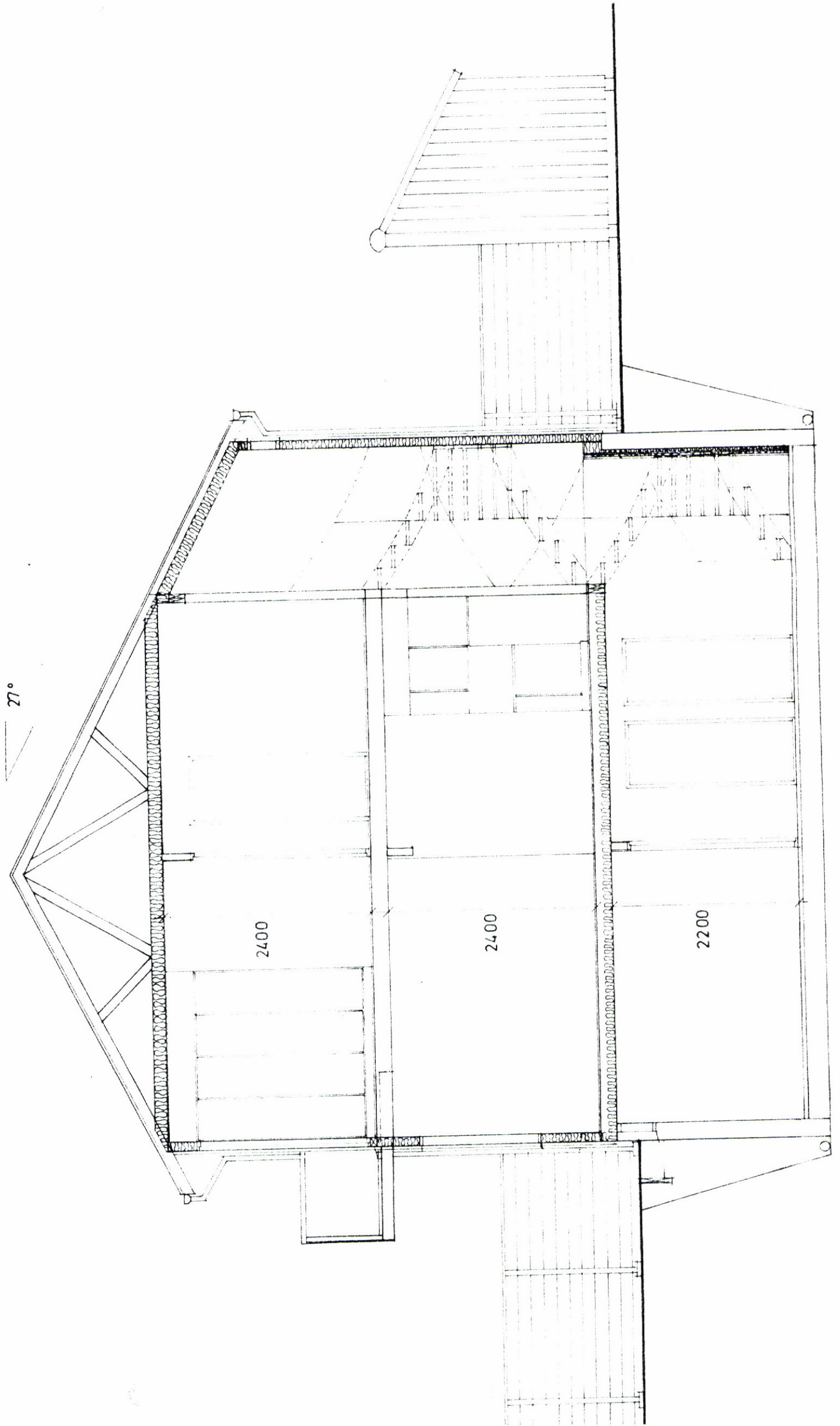


SNITT REKKEHUS

Revisjon	Revisjon	Mål	OPO s
Dato	Revisjon	1:100	TEGNESTUDIO
25.01.02	Arkitekt Ole Palmer Olsen		
Byggherre: Gnr. 25 Bnr. del av 147	Rigelsgt.4, 51871147/90129787		
Soltun borettslag			
4021 STAVANGER			
Henvisning			
Beregning			
Rev. nr.	Rev. dato	Tegn. nr. Prinsipp tegning av fasader og snitt vedr. tilbygg og ombygging av rekkehus	

e3

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralbyrået	
Dato:	06 FEB. 2003
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....







## BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

**RH/PW**

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ... **gnr. 24 bnr. 478 Professor Hansteens**  
gate 66-74 rekkehus 4  
tilhørende .. **Stavanger Boligbyggelag** ..... og utført etter

bygningrådets vedtak av **31.1.75 sek. 100** ..... 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**

# Vedtekter

for B/L Soltun, org nr. 952 613 278, tilknyttet Bate boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 21.09.2005, sist endret i generalforsamling 25.04.2025.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

#### **4-3 Installasjoner på fellesareal**

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(4) Andelseieren har også ansvaret for 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.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

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

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

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Elektronisk kommunikasjon**

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

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

**ORDENSREGLER**  
**FOR**  
**Borettslaget Soltun**  
SIST ENDRET 02.05.15

### **1. Formål og omfang**

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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

### **2. Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

### **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå 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 brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.

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

#### **8. Brudd på ordensreglene**

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

# Søknad om dyrehold

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

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

## Erklæring

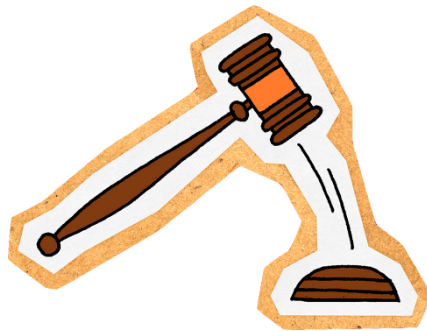
1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på borettslagets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og 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

# Borettslaget Soltun



Innkalling til generalforsamling 2025

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun.

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

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

## **Praktisk informasjon:**

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

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

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

## **Tirsdag 22.04.2025, kl. 08:00**

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

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Årsregnskapet for 2024

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Vedtektsendring – Bestemmelser om installasjoner på fellesareal

#### 6 Tilstandsvurdering av fasade på eneboliger

#### 7 Byggeteknisk forskrift(TEK17)

#### 8 Vedlikeholdsplikten og ansvar

#### 9 Rasering av privat eiendom

#### 10 Heis

#### 11 Valg

11.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

11.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

11.3 Valg av valgkomité

11.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret  
Borettslaget Soltun

## 2. Årsregnskapet for 2024

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

## 5. Vedtektsendring – Bestemmelser om installasjoner på fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

### **4-3 Installasjoner på fellesareal**

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

fra kommunen hvor dette påkreves.

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

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

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

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

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

## 6. Tilstandsvurdering av fasade på eneboliger

Sak innmeldt av andelseier Inghild Lea Lyngøy.

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

### Bakgrunn for forslaget:

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

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

Forslag 2: Ved fremleggelse av tilstandsvurdering, kan andelseier ved tiltak som faller inn under borettslagets ansvar, forvente at utbedring skjer så fort som mulig og senest innen ett år. Styret er enig i at det må gjøres en tilstandsvurdering av

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

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

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

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

## **7. Byggeteknisk forskrift(TEK17)**

Sak innmeldt av andelseier Nina Anita Meling.

Ber om redliggjørelse på følgende punkte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Vedlikeholdsplikten og ansvar

Sak innmeldt av andelseier Magnus Kleiveland Opsal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HGGGGarasjene

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

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

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

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

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

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

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

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

konstruksjon kan ha hatt en påvirkning på setnings-skader i leilighetene.

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

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

## 9. Rasing av privat eiendom

Sak innmeldt av andelseier Eldbjørg Solevåg Røstvig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bekoste remontering av mindretallets innglassinger.

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

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

## 10. Heis

Sak innmeldt av andelseier Dawit Habtemariam Kidane.

Er det planer om å legge til heis i framtiden?

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

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

## 11. Valg

### 11.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

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

### 11.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

### 11.3 Valg av valgkomité

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

### 11.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

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

## 129 Borettslaget Soltun

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

## 129 Borettslaget Soltun

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Tomter	7	3 574 251	3 574 251
Bygninger	7	118 904 110	118 904 110
Parkeringsanlegg	7	8 686 079	8 686 079
Andre driftsmidler	7	583 404	756 606
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	3	286 118	286 118
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>132 033 961</b>	<b>132 207 163</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		432 882	146 701
Forskuddsbetalte kostnader		3 857 901	3 352 581
Andre fordringer		21 876	57 196
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		10 550 513	10 561 587
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 863 172</b>	<b>14 118 064</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 897 133</b>	<b>146 325 227</b>

## 129 Borettslaget Soltun

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

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Pål Gunnar Roalkvam  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Christer Ingebrigtsen  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Skorve  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anette Randeberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Camilla Sophie Nilsson  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

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

### Anleggsmidler

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

### Bygninger

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

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	530 000	530 000
Arbeidsgiveravgift	74 730	74 730
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>604 730</b>	<b>604 730</b>

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

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Tjensvoll Servicesentral

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

### Note 4 - Drift og vedlikehold

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

### Note 5 - Renovering/V edlikehold

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

Note 6 - Disponible midler

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

### Disponible midler pr. avdeling

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

### Note 7 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg	Hjertestartere	Bysykler Ricoh MPC 4500		Bygninger	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 493 750	63 900	55 237	21 100	114 445 942	4 458 167
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 493 750	63 900	55 237	21 100	114 445 942	4 458 167
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	958 489	41 535	29 460	21 100	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	535 261	22 365	25 778	0	114 445 942	4 458 167
Årets avskrivninger :	149 375	12 780	11 047	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2021	2022	2011	1977	2009
Antatt levetid i år :	10	5	5	3		

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

---

**Note 7 - Varige driftsmidler**

Note 8 - Egenkapital

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

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

## Note 9 - Langsiktig gjeld

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

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

### PANTSTILLELSE

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

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

## Avdelingsregnskap

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

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Soltun.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Soltun**

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Soltun

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og oversikt over disponible midler pr avdeling under note 6 som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

## Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-07 06:41:17 UTC



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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## **Styrets arbeid**

### **Møtevirksomhet**

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

Vi ønsker nye andelseiere og beboere velkommen til borettslaget.

### **Arrangement**

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

### **Styret har arbeidet med følgende saker i perioden**

#### **Blokk**

Millab AS leverte sin rapport høsten 2022 og styret har fått en generell gjennomgang på tilstanden på betongen. Det er behov for betongrehabilitering på grunn av manglende overdekning mot armering. Det må meisles en del for å for å få behandlet rustutvikling i armeringen. Det som er meislet allerede var der det var fare for ukontrollert nedfall med mulig personskafer som resultat. Disse skal sjekkes og utbedres. Betongoverflatene skal renses for gammel maling før ny overflatebehandling påføres. Det blir ingen endring i fargepaletten.

Utgangspunktet var at blokkene trengte et strøk maling (2018-2020). Etter befaringer med lokale aktører ble det avdekket flere tilfeller av utsprenget av betong som skyltes rust i armeringen. Dette utgjorde en stor fare for nedfall (HMS). Da ble det klart at vi måtte gjøre en mer grundig kontroll av betongen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Rekkehus**

Maling av rekkehus

2 rekkehus ble malt i 2024

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

### **Enebolig og Rekkehus**

Skifte av tak rekkehus og enebolig

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

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

### *Renovering*

Skifte sutak, lekter og takpanner

### *Oppgradering*

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

## **Enebolig**

### Skifte av stålpiper

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

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

## **Felles**

### **Dugnad**

Dugnaden 2024 ble vel gjennomført. En restavfallscontainer og en hageavfallscontainer var utplassert etter ønske fra andelseierne. Styret opplever godt fremmøte på dugnaden, ikke alle møter på Torget, men de går sammen i gatene og gjør jobben der. Det er kjekt å se at det totalt sett er så mange som deltar med rydding i sitt nærmiljø.

### **Telia**

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

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

Noen tips:

- Trådløst nett: Plasser ruterens slik at den står med min 50 cm frirom. Ikke plasser den inn i en bokhylle eller tett på andre tekniske apparater da det gjør det trådløse nettet svakere.
- TV boks: Hvis du opplever at sendingen «hakker» eller at «hjulet spinner» så kan det skyldes at internminnet i TV-boksen er fullt. Det kan skje hvis en ser på tidligere sendte programmer (ikke i opptak, men spoler frem og tilbake). Løsningen her er å ta ut strømmen til TV-boksen, vent 2-3 sek og sett strømmen på igjen. Da er internminnet tømt, og ting bør virke bedre.

### **Byhage Soltun**

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

## **Trafikksikkerhets-tiltak**

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

- Prof. Hansteens gate er kommunal
  - Godtar ingen tiltak uten godkjenning
- Smågatene Sirius'-, Orion-, Rigel-, Castor- og Pollux' gate er tilhører Soltun.
- Testområdet i Sirius' gate, Castors gate og Pollux' gate ble valgt på grunn av rapporterte uønskede hendelser. Erfaringene vil påvirke videre arbeid med trafikksikkerhets-tiltak.

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

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

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

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

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

## **Hjertestartere**

Det er utplassert 4 hjertestartere i borettslaget.

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

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

## **Drenering**

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

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

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

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

## **Generelt**

### **Rottebekjempelse**

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

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

### **Parkeringskjellere**

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

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

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

## **Uteområder**

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

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

## **Tjensvoll Servicesentral**

Tjensvoll Servicesentral (TSS) er et sameie hvor vi er medeier og står for ca. 24 % av timeforbruket. TSS foretar enkle oppdrag for borettslaget og beboere.

Kostnadsfordelingen mellom eierne fordeles etter totalt timeforbruk ved årets slutt.

Ved akutt behov bes andelseierne ta kontakt med TSS for å få en hurtig behandling. Det samme gjelder ved mindre feil og mangler i boligen. Jone Tønnesen (Daglig leder) er tilgjengelig 24/7 enten på tlf eller SMS

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

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

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

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

## **HMS/IK**

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

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

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

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

## **Drift av Borettslaget Soltun**

### Historikk

Borettslaget Soltun ble bygd i 1976-78. Det er en aldrende boligmasse der flere elementer har nådd grensen for forventet «levetid». I borettslagets tidligere år var det ikke vanlig å avsette penger til vedlikehold. Det var ikke unikt for Brl Soltun, men mer en generell trend. Det var viktigere da å senke fellesutgiftene enn å tenke på fremtidig vedlikehold. På 90-tallet meldte deg seg etter hvert et behov for renovering for å ta vare på boligmassen. De første tiltakene ble gjennomført delvis med oppsparte midler og resten med låneopptak. Etter hvert økte behovet for renovering/ vedlikehold for alle boligtyper, men mest for blokkene. I eneboliger og rekkehus var det lettere å foreta mindre renoveringer etter hvert som det var behov. Med blokkene ble det fort prosjekter som omfattet alle 12 blokkene/320 leilighetene. Alle større renoveringer/oppgraderinger er forelagt generalforsamlingen for vedtak før gjennomføring. Dette gjelder for alle boligtyper og fellesanlegg. Alle renoveringer/oppgraderinger er foretatt etter vedtak i generalforsamlingen. Alle renoveringer har vært nødvendige vedlikeholdstiltak.

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

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

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

Borettslaget Soltun er regionens største borettslag med sine 523 leiligheter og med en omsetning på 35 MNOK pr år. Det påligger styret et stort ansvar å forvalte de verdiene vi har.

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

Alle i styret har heltidsjobb i tillegg til styrevervet. Krav til teknisk/ juridisk/ økonomisk kompetanse er nå så store at vi ikke kan forvente at styret skal besitte denne kompetansen. For å kunne ivareta borettslagets interesser og sikre verdiene, har styret funnet det hensiktsmessig å bruke mer tid på planlegging fremover og å benytte TSS i økt grad til å utføre vaktmestertjenester samt å basere driften mer på innkjøpte tjenester (teknisk/ juridisk rådgivning) generelt. Styret ønsker å dra nytte av stordriftsfordelen vi har som et borettslag på vår størrelse.

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

Vi ber om at andelseiere som ikke er enige i styrets beslutninger tar dette skriftlig opp med styret. Det bes om at dette gjøres på saklig vis direkte til styret, og ikke det enkelte styremedlem eller dennes familie. Styrets medlemmer er også andelseiere på feltet, og har derfor et ønske om at bomiljøet skal være best mulig for alle.

### **Vannskader**

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

### **Reguleringsplan og utformingsveileder**

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

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

### **Vedlikeholdsplan**

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

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

### **Forsikring**

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

Andre saker som er behandlet

- Søknader om bruksoverlating. Alle andelseiere må søke styret om godkjenning før utleie blir gjennomført
- Søknad om tilbygg/påbygg
- Skriftlige klagesaker
- Beboerinfo (5 beboerinfo april 2024 - mars 2025)
- Utdeling/ utsending annen relevant informasjon
- Pristilbud/ kontrakter
- Søknad/ erklæring 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 tilleggskjøp opp fra kollektiv avtale med Telia
- innvendig vedlikehold, inkl vann, avløp og strømkabler.
- en ev installert varmpumpe
- innglassing (blokk)

- vedlikehold av ikke-godkjente gjerder

Dekkes av fellesutgiftene:

- Boligforsikring

- Lån

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

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

- Kommunale avgifter

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

- Kollektiv avtale med Telia

- Felles tilbud bysykler

- Vedlikehold av garasjeanlegg og garasjeporter/ dører/ ladeanlegg

- Drenering av hager der dette er strengt nødvendig.

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

- Vedlikehold av borettslagets fellesområder

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

- Renovering og vedlikehold av lekeplasser som eies av borettslaget

- Trafikksikkerhetstiltak i gatene

- Medlemskap i Bate (for andelseiere)

- Forretningsførerhonorar (Bate)

- Styresekretær (Bate)

- Revisor (fortløpende kontroll og ved årsoppgjør)

- Teknisk bistand ved større renoveringsprosjekter

- Årlig tilstandsvurdering av boligmassen for å avdekke kommende vedlikeholdsbehov

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

## Styrets planer

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

## Inngåtte og løpende avtaler

- Avtale om forretningsførsel hos Bate boligbyggelag
- Avtale om styresekretær fra Bate boligbyggelag
- Avtale med teknisk avdeling i Bate boligbyggelag om oppfølging av tilbygg/fasadeendringer enebolig og rekkehus
- Forsikringsavtale med if ... på bygningsmassen (ikke innbo og løsøre)
- Avtale om Bevar-HMS med Bate boligbyggelag
- Avtale om Bevar-Vedlikehold med Bate boligbyggelag
- Leveranse av TV-pakke/ internett fra Telia AS (t.o.m. 31/3-2027 + 2 år opsjon)
- Avtale om Wisetrap med Anticimex AS (rottefeller)
- Serviceavtale for brannvernustyr i bolig med SG Safety AS
- Serviceavtale for brannvernustyr i garasje og slanger i oppganger med SG Safety AS
- Serviceavtale for hjertestartere med SG Safety AS
- Avtale om vaktmestertjenester med Tjensvoll Servicesentral (TSS)
- Avtale om renhold i oppganger med Helt Rent as AS
- Avtale om skifte av dørmatter i blokk med Rogamatter <sup>2</sup>
- Avtale med Caverion (tidl Simex AS) om service og vedlikehold av ventilasjonsanlegg (blokk)
- Avtale med PortTeknikk AS om service på garasjeporter
- Avtale med Tangen RVA om service på røykluker (blokk)
- Avtale med Protan AS på takforvaltning (blokk)
- Borettslaget er medlem av sikringsordning i BBL Finans
- Drifts-avtale med Rønning Elektro på ladeanlegg i garasjene.
- Avtale med Bate bbl på avlesing og fakturering av strømforbruk ved lading i garasjeanlegget.

# Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen i Soltun Borettslag

9. April 2025

## Styret:

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

## Valgkomite:

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

Vennlig hilsen

Alf Bang Jacobsen.

## FULLMAKT

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

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

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2025

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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

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

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

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

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

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

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

