

Professor Hansteens gate 33

Nabolaget Tjensvoll øvre/Soltun - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Offentlig transport

🚗 Jupiterveien Linje 4, X73	2 min 🚶 0.1 km
🚉 Paradis stasjon Linje L5	7 min 🚶 3.1 km
🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 🚶 3.3 km
✈ Stavanger Sola	14 min 🚶

Skoler

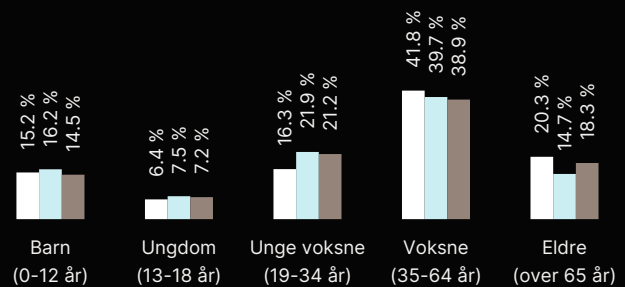
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Madlavoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 40 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Lassa skole (1-7 kl.) 330 elever, 16 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	12 min 🚶 1 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	12 min 🚶 1 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling



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

Barnehager

Tommeliten barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 🚶 0.3 km
Hakkebakkeskogen private bhg. Tjen...	4 min 🚶 0.3 km
Satelitten barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 🚶 0.4 km

Dagligvare

Økologiske Dagligvarer As	5 min 🚶
Rema 1000 Mosvannet	7 min 🚶



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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Professor Hansteens gate 33
4021 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 24/478
Andelsnr./Aksjenr. : 129/129
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 79 m²

Totalt bruksareal (BRA): 79 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.09.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Donovan Heathwood

Mobil: 47652483

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.09.2025
Referansenummer	15075589
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0117
Hjemmelshaver/selger	Jan Erik Lie
Bygningssakkyndig inspektør	Donovan Heathwood
Tilstede på befaringen	Jan Erik Lie
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	13°C
Rapportdato	23.09.2025 15:21

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Professor Hansteens gate 33
Postnummer/sted	4021 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	24/478
Andelsnr./Aksjenr.	129/129
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET SOLTUN
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1978		

Byggemåte

Leilighet.

Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal, og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg. Garasje i boligens underetasje. Parkeringsplass.

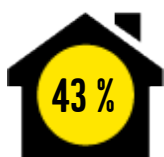
Leilighetsbygg oppført i 1978. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Oppvarming med elektriske varmekabler i bad og i innglasset balkong. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leiligheten består av: Entré, bad, stue, kjøkken, vaskerom, bod og soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Våtrom - Vaskerom		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	10	
		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Innredning	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom		Innerdører	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Radon		Radon	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	68		11	79	39
	Entré, bad, stue, kjøkken, vaskerom, bod og soverom.		Innglasset balkong.		Terrasse.
SUM	68		11	79	39
Total bruksareal: 79 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 66m² P-ROM og 2m² S-ROM.



Rapport

Våtrom - Bad

Fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Våtromstapet på vegger.
Malte flater i himling.
Gulvstående servant.
Speil med overlys.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
1 sluk.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp observert tettesjikt ved dørterskel og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 60mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall under badekar er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Sanitærutstyr / innredning	Sanitærutstyr er stedvis preget av slitasje/alder. Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Våtromstapet har stedvis hull etter tidligere innfestinger. Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier anbefalt brukstid er passert. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør fra servant er ikke tettet. Fare for fukt i konstruksjon. Tettetdetaljer bør fornyes. Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vegghengt badekararmatur er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettetdetaljer bør fornyes.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk (fra åpningen under kjøkkenvask) med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier men det var observert svertesopp på baksiden av veggplater til bad. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.


Våtrom - Vaskerom

Fra byggeår.
Flislagt gulv.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
1 sluk.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp observert tettesjikt ved dørterskel og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 33mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---


 TG 2	Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
---	---------	--

	Overflater vegger	Veggoverflater har stedvis slitasje mellom skjøter/hjørner. Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------------------	---

	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
--	-----------------	---

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Membran er observert ved dørterskel og har stedvis slitasje. Etablering av list ved dørterskel anbefales.
--	---	--

	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
--	-----------------------	---


 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
---	-----------------------------------	--

Kjøkken

Innredningen er fra 2022.
Benkeplate av laminat.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med vinylgulv.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Gulvflater er stedvis ikke avsluttet med gulvlist. Kun av estetisk karakter. Tiltak anbefales.
	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malte flater.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.
---	------------	--

Etasjeskiller - 1.etg

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør av kobber.


Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og felles ventilasjonsanlegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran


 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.

 **TGIU** Ventilasjon Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

 **TG 2** Radon Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: 2023.

Forekommer det at sikringer løses ut: ja.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: ja, elektriker har sjekket arbeid utført av egeninnsats og godkjent.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Huseier opplyser at enkelte sikringer tidvis løses ut. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av fasadeplater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Fasader ink. kledning



Fasader ink. kledning

Selger opplyses om rehabilitering av betongfasade i egenerklæringsskjema.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall).

Terrassedør (skyvedør) med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2008).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng

Innglasset terrasse på ca. 11m² i betongkonstruksjoner.
Gulvflater av fliser med gulvvarme.
Terrasse på ca. 39m² i trekonstruksjoner.
Gulvflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting på terreng

TGIU Fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue og kjøkken er takhøyden målt til 2,37 meter og på bad er takhøyden målt til 2,34 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 12.9.19, arbeidene gjelder målerbytte.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 28.02.2023, arbeidene gjelder endringer.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.09.2025, arbeidene gjelder endringer.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 07.12.2022.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 11/09/2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Fuktmåling bad.]



Kommentar - [Svertesopp i sjakter på baksiden av bad.]



Kommentar - [Sluk i bad.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk i vaskerom.]



Kommentar - [Fuktsøk vaskerom.]



Kommentar - [Sikringskap.]

Egenerklæring

Professor Hansteens gate 33, 4021 STAVANGER

11 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Professor Hansteens gate 33

Postadresse

Professor Hansteens gate 33

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

2012

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Lie, Jan Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Flottøren var gammel og måtte skiftes for noen år siden.

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

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Egeninnsats. Skifte av flottør på toalettet (nedtrekk). Virker fint, kan komme ut av «spor» hvis man trekker for hardt.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er en liten sprekk i nedre del på vinterhagen. I vår kom det ved et tilfelle vanndråper under denne. Ikke sett det siden, så mistenker det bare var kondens.

4 I din leilighet, 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sikring kan utløses ved overbelastning av kurs, f.eks. med stor bruk av varmeovner eller ved samtidig bruk av oppvaskmaskin og stekeovn på max temp.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med El-tilsyn i 2023 ble det skiftet stikk på kjøkken, byttet til jordet stikk på kjøkkenbenk og byttet stikk til vaskemaskin.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rogaland elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2025

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Isolert stikk og isolert ledninger fra stikk.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rogaland elektro

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2022

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Egeninnsats. Flytte stikk ca 30cm i forbindelse med ny stekeovn.

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2022

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Egeninnsats. Bytte av lamper i taket.

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Litt lav trekk på kjøkkenvifte

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 leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert ett tilfelle av sølvkre for mange år siden. Ikke sett siden.

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Rehabilitering av betongfasade. Estimert ferdig i 2028. Det vil øke felleskostnader/gjeld i takt med prosjektet. Total økning i felleskostnader er ca 2800kr fordelt på perioden. Estimert fellesgjeld totalt på denne leilighet ved prosjektslutt er ca 970 000kr

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 95301879

Egenerklærings skjema

Name

Lie, Jan Erik

Date

2025-09-11

Identification

 **bankID** Lie, Jan Erik



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Lie, Jan Erik

11/09-2025
20:20:03

BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 12.09.25 Side 1 av 3

Borettslaget Soltun	Vår ref.:	129/129
Professor Hansteens gate 33	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Jan Erik Lie
Organisasjonsnr: 952 613 278	Andelsnr:	129

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 988

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

4 988

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	500 579	Gjeld siste årsoppg.: 247 260
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 12.09.2025: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 12.09.2025: 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 12.09.2025: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 12.09.2025: 2 338 868

Andel av saldo: 0

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

pt.rente

Lånet gjelder rekkehus

Lånenummer: 81601918382, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.09.2025: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 198

Saldo per 12.09.2025: 200 583 000

Andel av saldo: 500 579

Første 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 12.09.2025: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 198

Saldo per 12.09.2025: 4 378 000

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.01.2075)

Nibor

Lån Rekkehus

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utført: 12.09.25 Side 2 av 3

Borettslaget Soltun	Vår ref.:	129/129
Professor Hansteens gate 33	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Jan Erik Lie
Organisasjonsnr: 952 613 278		

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 81601918161, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.09.2025: 5.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 198
Saldo per 12.09.2025: 8 855 500
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.01.2025)
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. 12.09.2025

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

6: Ligning - 2024

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	56 100
Andelsnr:	129	Partialobligasjonsnr:	129

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1978
Gårds/bruksnr: 25/147, 24/478
Bygningstype: Terr. blokk

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	22.01.1977	SSBnr:	H0102		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje (322)				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA-I	60
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 - roms type A	P-rom	60
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

Borettslaget Soltun	Vår ref.:	129/129
Professor Hansteens gate 33	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Jan Erik Lie
Organisasjonsnr: 952 613 278		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

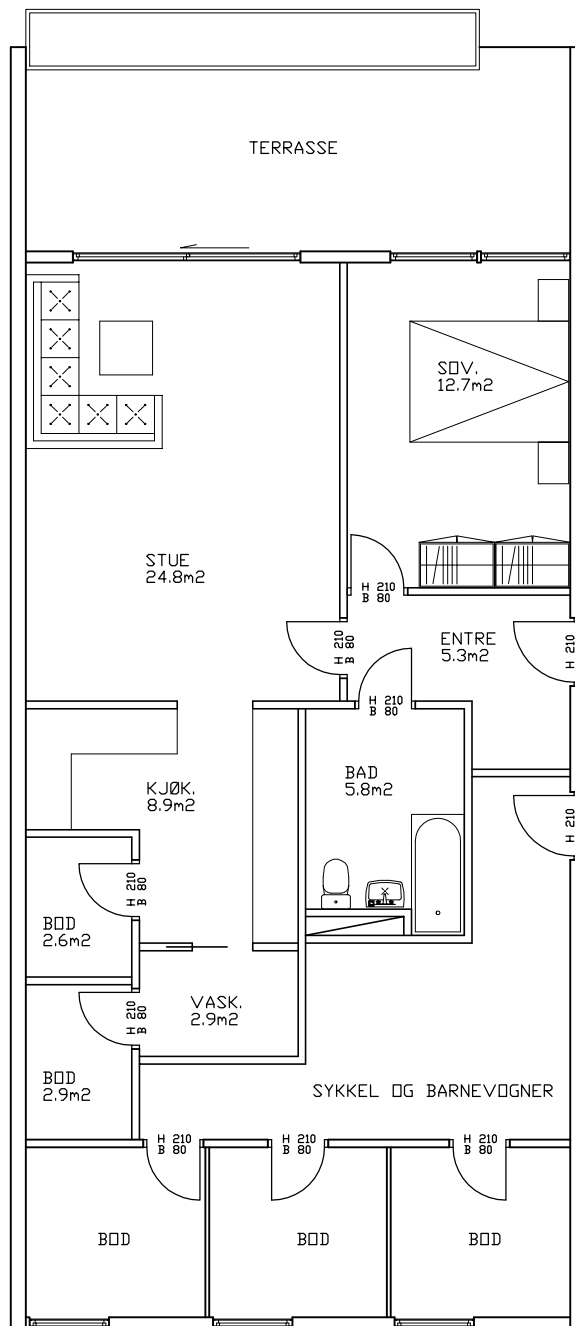
- Ordensregler med dyrehold tillatt. Regler for dyrehold.
 - Ett fellesregnskap med 3 avdelingsregnskap.
 - Kollektiv tilknyttet Telia med digital TV grunnpakken og bredbånd. Øvrige tillegg betales av andelseier selv.
 - Avtale om renhold av felles oppganger med Helt rent AS.
 - Medlem av sikringsordning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

B/L SOLTUN, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 2 roms



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

Målestokk: 1:100

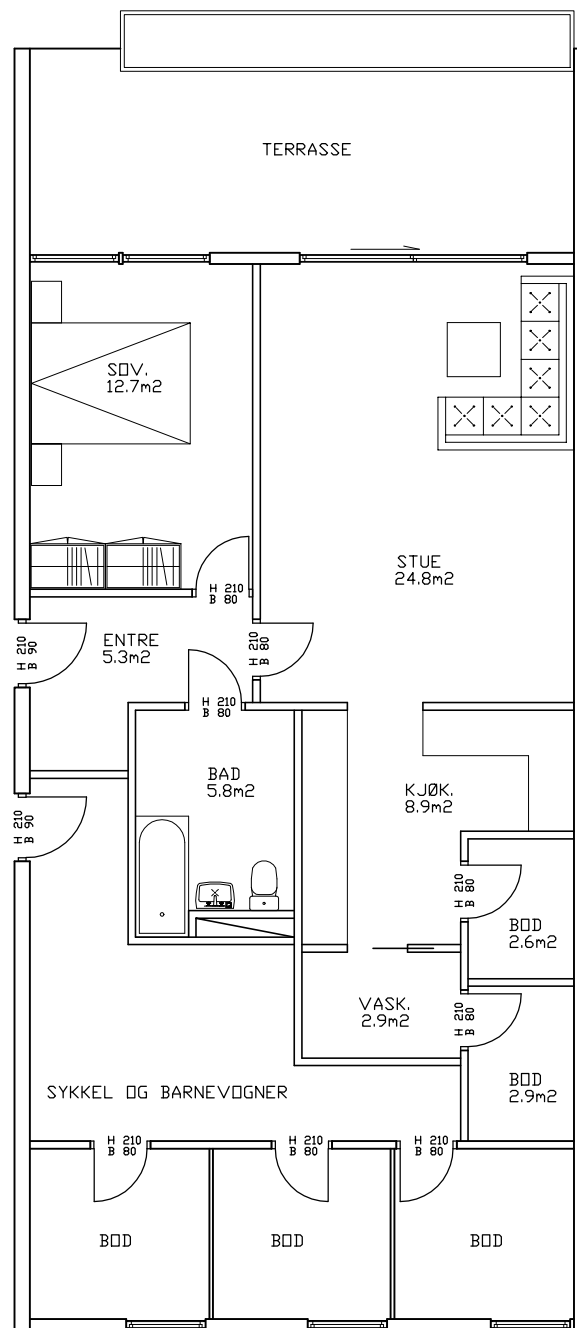
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 2 roms



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

Målestokk: 1:100

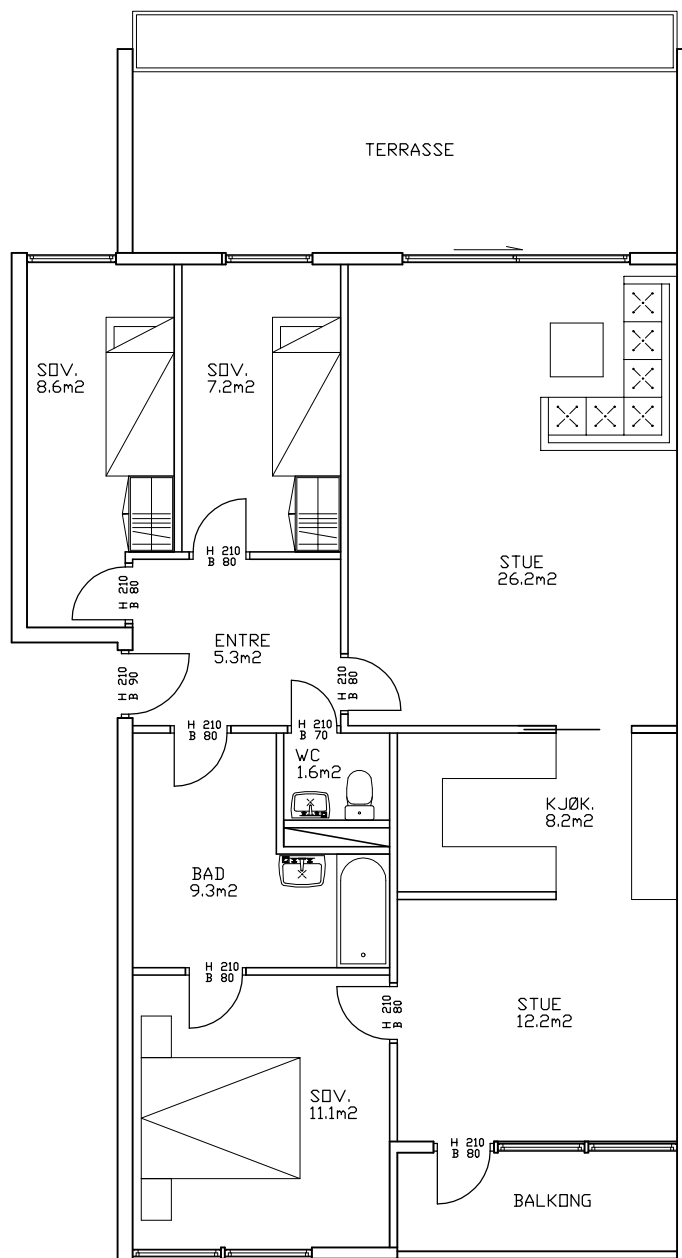
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 4 roms



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

Målestokk: 1:100

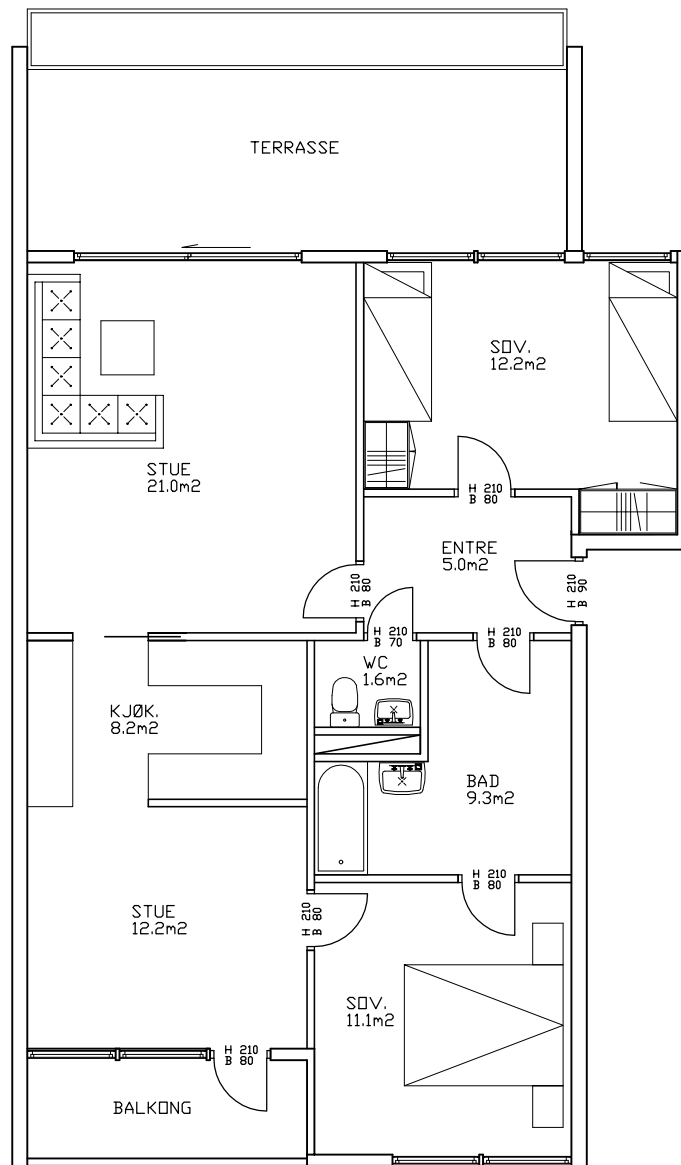
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 3 roms



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

Målestokk: 1:100

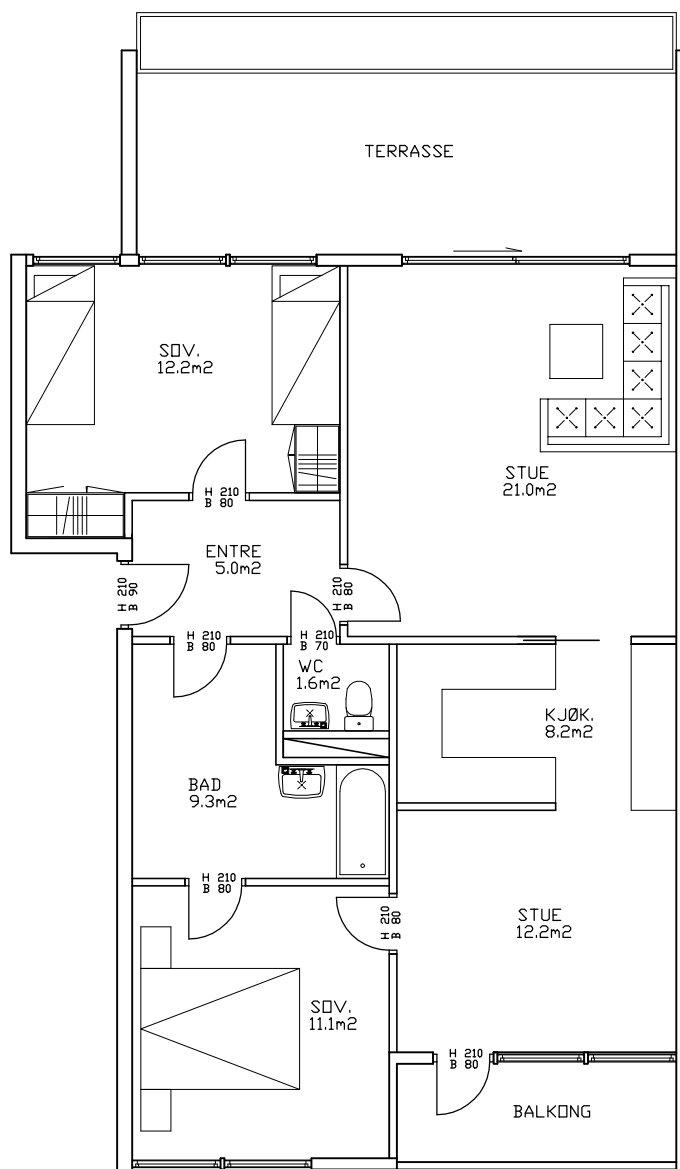
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 3 roms



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

Målestokk: 1:100

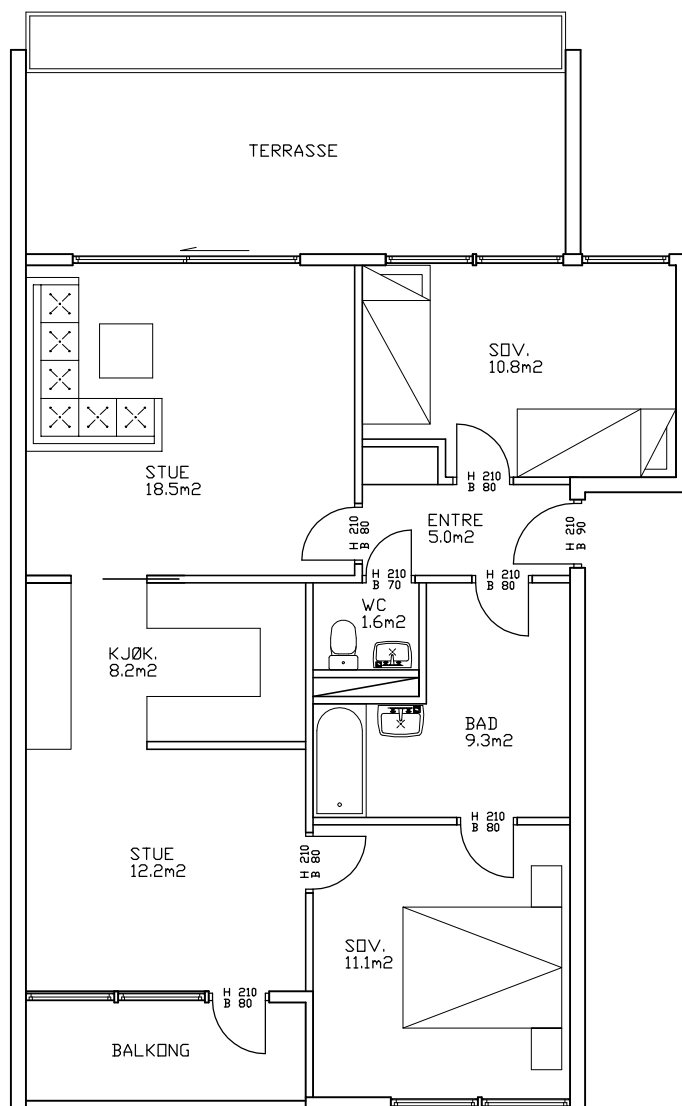
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 3 roms



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

Målestokk: 1:100

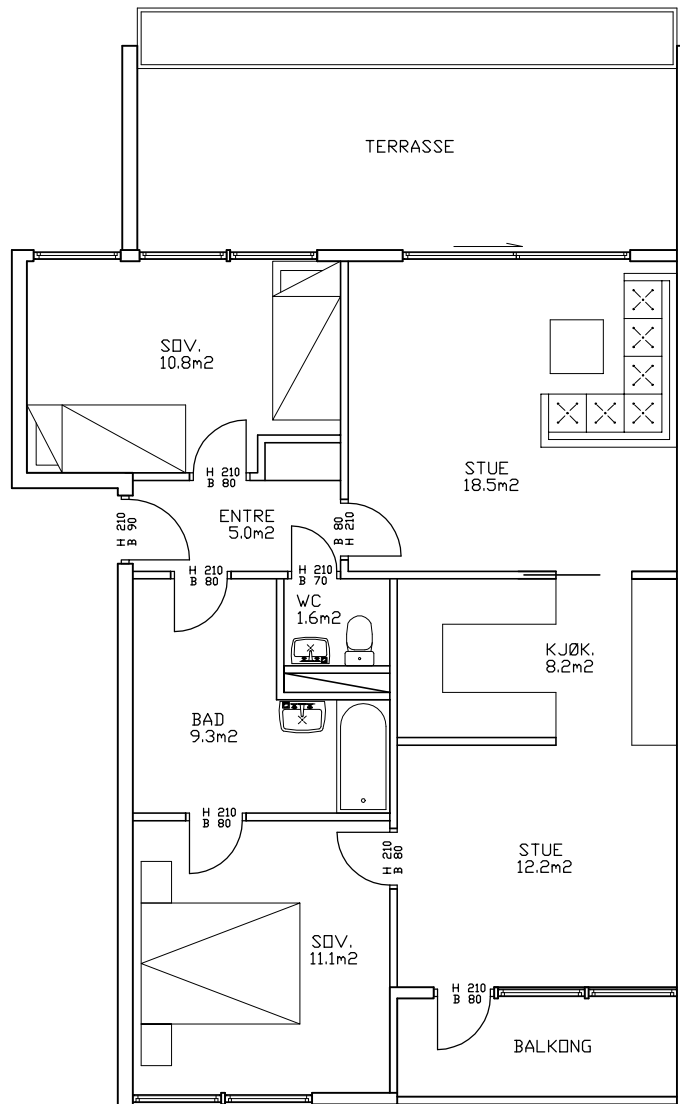
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 3 roms



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

Målestokk: 1:100

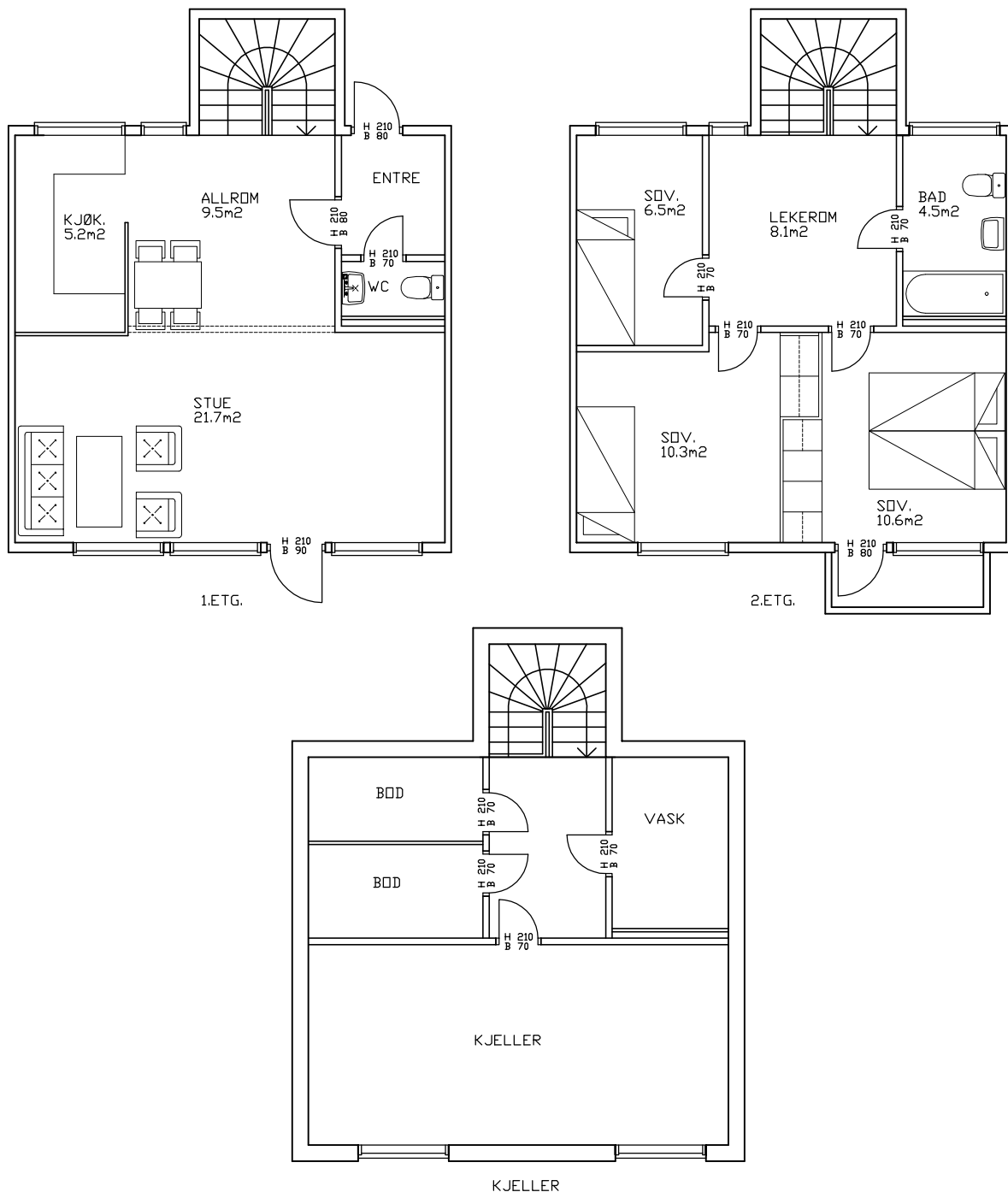
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, REKKE

LEILIGHETSTYPE: 4 roms



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

Målestokk: 1:100

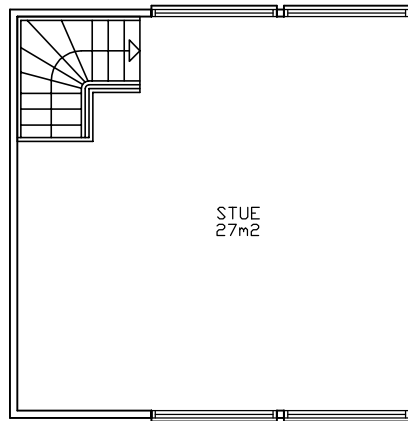
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



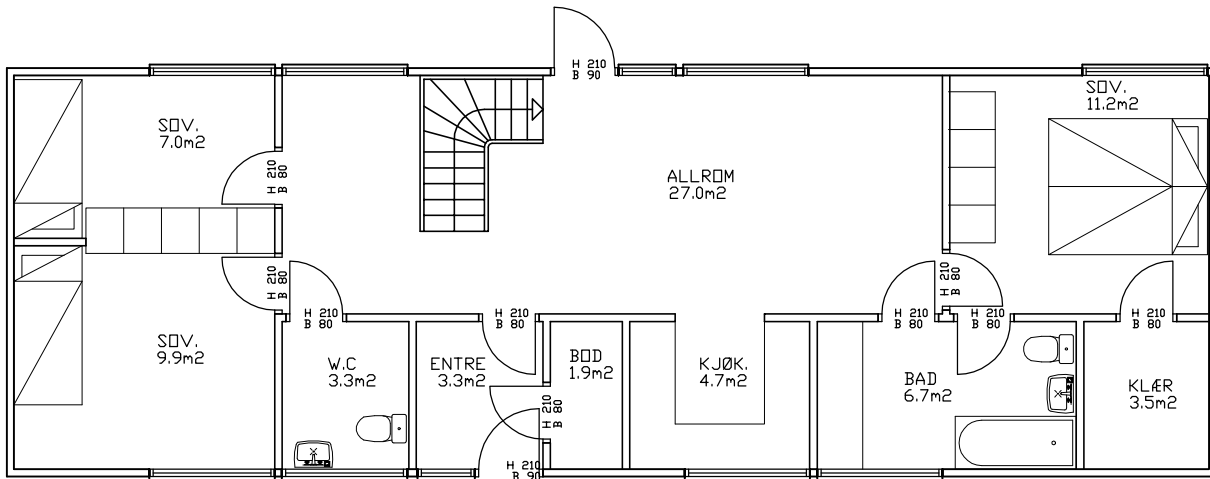
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (AS): 4 roms



2. ETG.



1. ETG.

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

Målestokk: 1:100

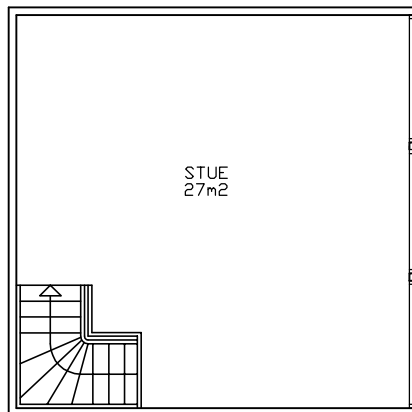
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



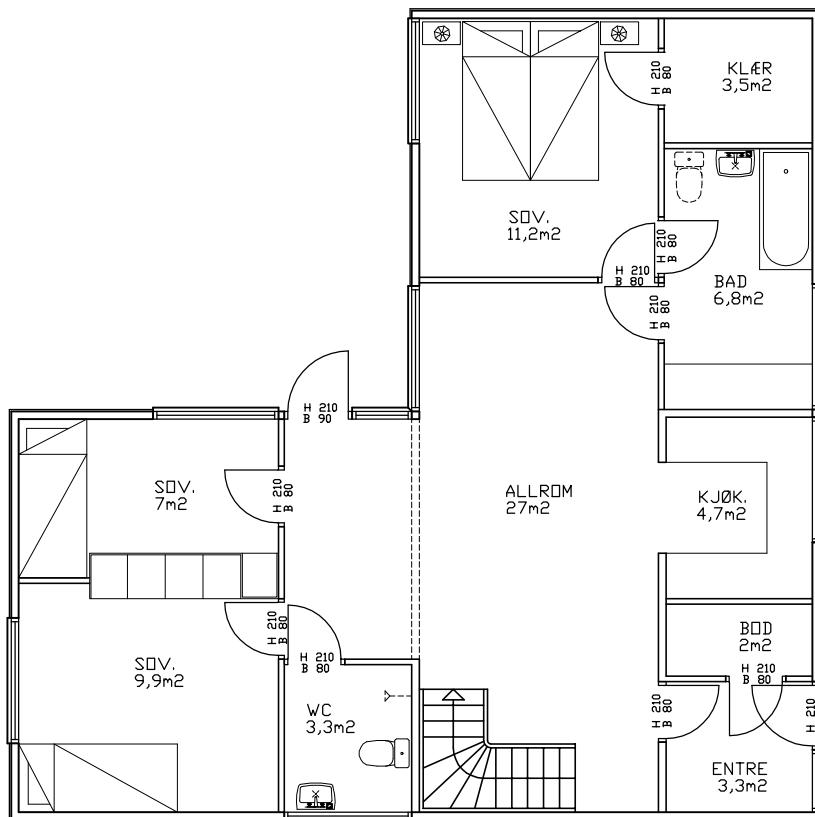
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (B): 4 roms



2. ETG.



1. ETG.

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

Målestokk: 1:100

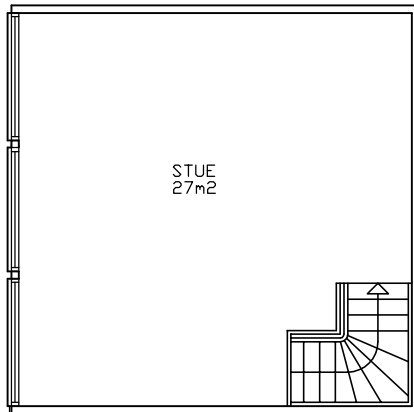
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



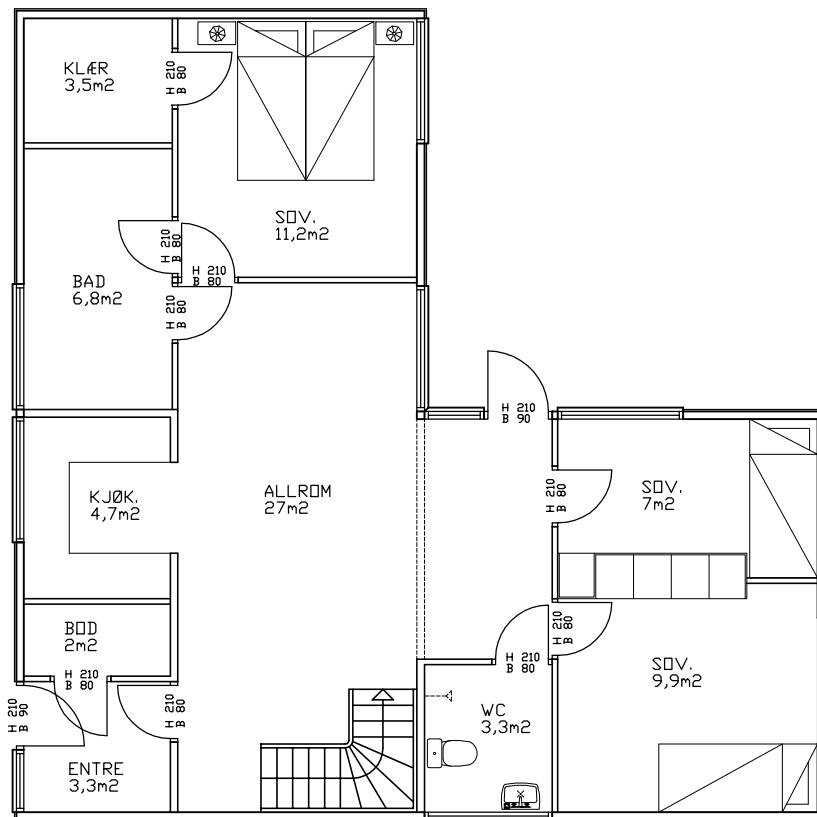
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (BS): 4 roms



2. ETG.



1. ETG.

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

Målestokk: 1:100

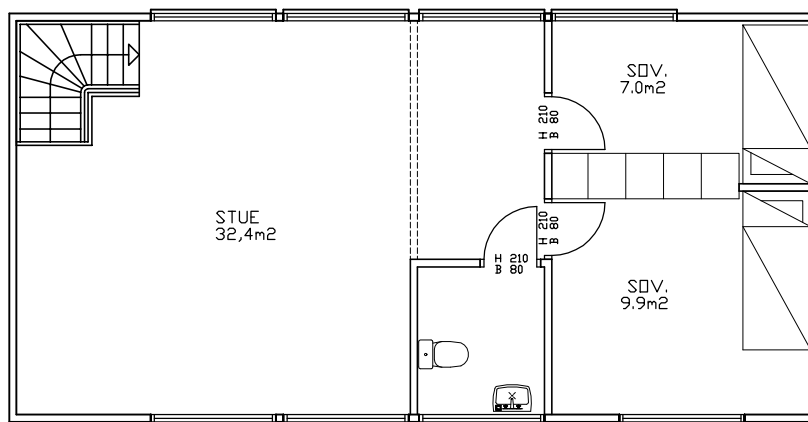
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



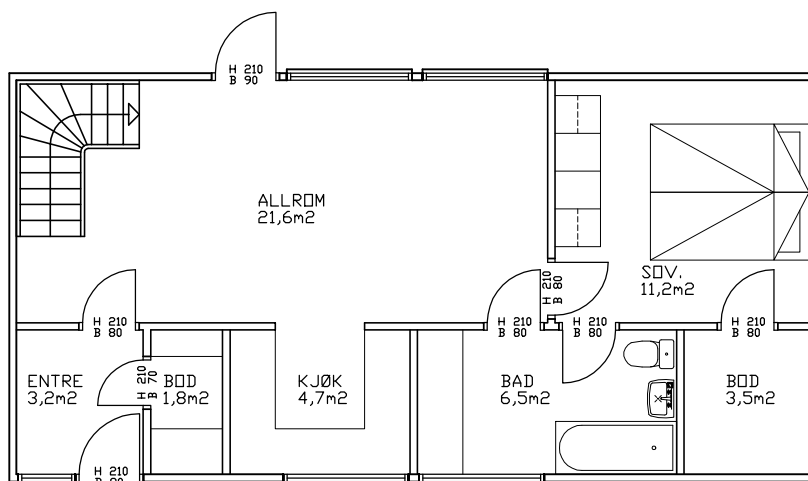
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (C): 4 roms



2. ETG.



1. ETG.

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

Målestokk: 1:100

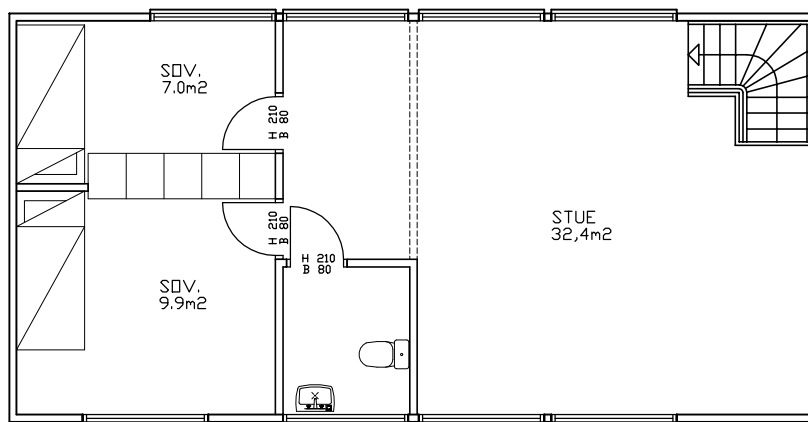
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



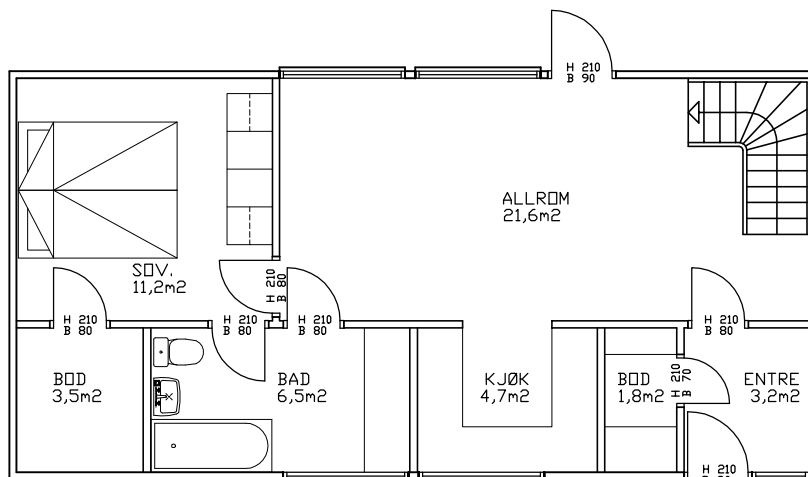
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (CS): 4 roms



2. ETG.



1. ETG.

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

Målestokk: 1:100

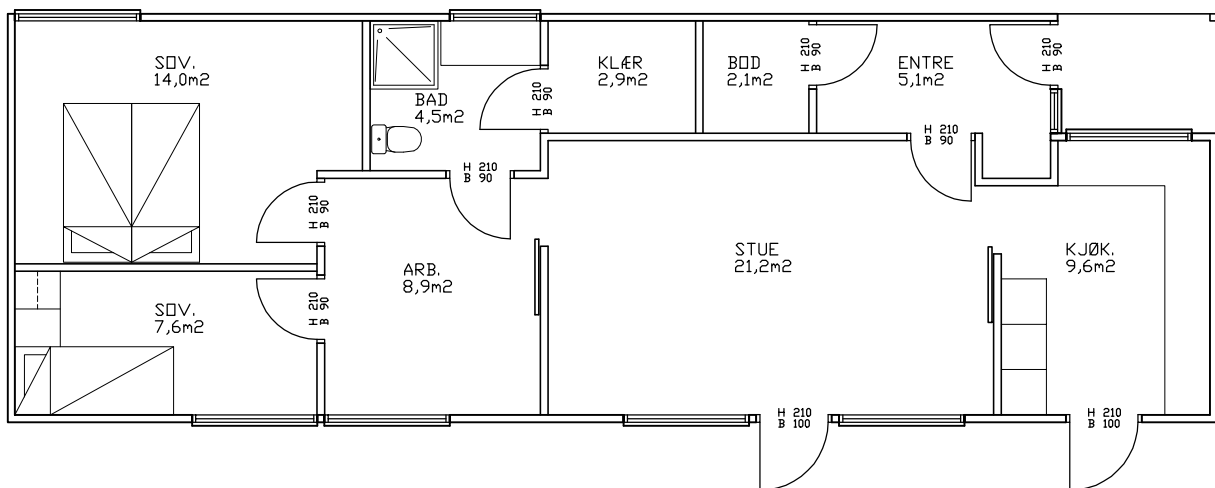
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (D): 3 roms



1. ETG.

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

Målestokk: 1:100

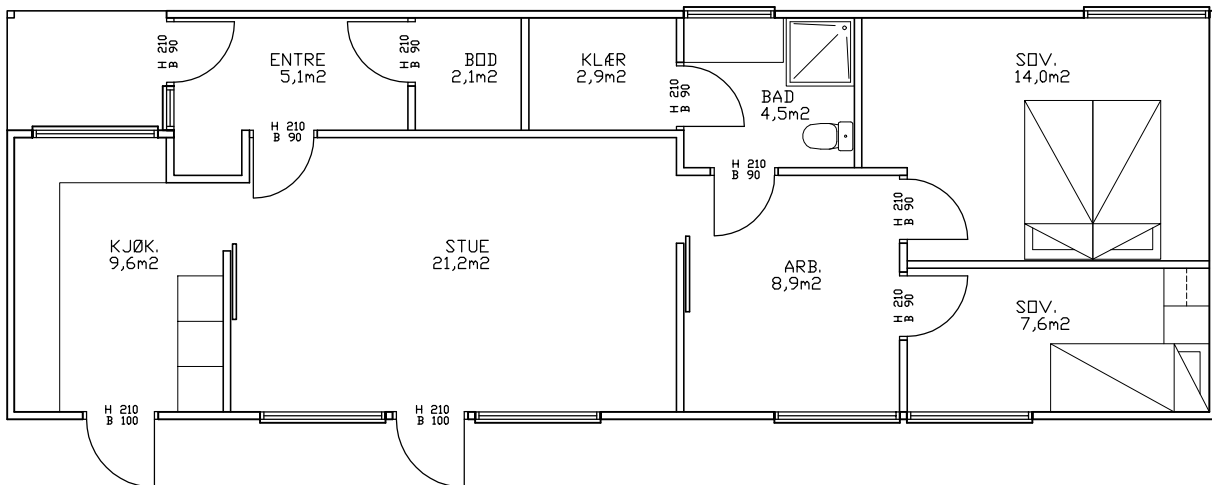
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLTUN, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (DS): 3 roms



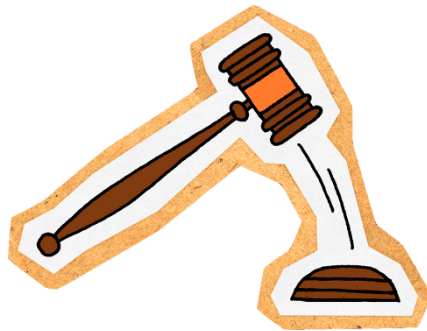
1. ETG.

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

Målestokk: 1:100

Dato: 16.10.01 /Rev. 0

Borettslaget Soltun



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun.

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

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

Praktisk informasjon:

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

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

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

Tirsdag 22.04.2025, kl. 08:00

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendring – Bestemmelser om installasjoner på fellesareal

6 Tilstandsvurdering av fasade på eneboliger

7 Byggeteknisk forskrift(TEK17)

8 Vedlikeholdsplikten og ansvar

9 Rasering av privat eiendom

10 Heis

11 Valg

11.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

11.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

11.3 Valg av valgkomité

11.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Soltun

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Vedtektsendring – Bestemmelser om installasjoner på fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Installasjoner på fellesareal

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

fra kommunen hvor dette påkreves.

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

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

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

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

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

6. Tilstandsvurdering av fasade på eneboliger

Sak innmeldt av andelseier Inghild Lea Lyngøy.

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

Bakgrunn for forslaget:

- Vedlikehold stopper opp når det er usikkerhet rundt ansvarsområde og 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 støv fra arbeide?

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vedlikeholdsplikten og ansvar

Sak innmeldt av andelseier Magnus Kleiveland Opsal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

129 Borettslaget Soltun

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

129 Borettslaget Soltun

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

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Pål Gunnar Roalkvam
Styreleder

Christer Ingebrigtsen
Nestleder

Elisabeth Skorve
Styremedlem

Anette Randeberg
Styremedlem

Camilla Sophie Nilsson
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	530 000	530 000
Arbeidsgiveravgift	74 730	74 730
Sum personalkostnader	604 730	604 730

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

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Tjensvoll Servicesentral

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

Note 4 - Drift og vedlikehold

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

Note 5 - Renovering/V edlikehold

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

Note 6 - Disponible midler

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

Disponible midler pr. avdeling

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

Note 7 - Varige driftsmidler

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

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

Note 7 - Varige driftsmidler

Note 8 - Egenkapital

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

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

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

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

PANTSTILLELSE

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

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

Avdelingsregnskap

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Soltun.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Soltun

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



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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-07 06:41:17 UTC



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 utspregning av betong som skyltes rust i armeringen. Dette utgjorde en stor fare for nedfall (HMS). Da ble det klart at vi måtte gjøre en mer grundig kontroll av betongen.

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

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

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

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

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

Dette er renovering som krever stillas. Da er det ønskelig å få utført mest mulig arbeid mens stillaset er montert. Det omfatter rengjøring og sikring av 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 sluttført renovering. Økningen i andelen fellesutgifter økes etter hvert som det er behov for å kunne betjene økte lånekostnader.

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

Rekkehus

Maling av rekkehus

2 rekkehus ble malt i 2024

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

Enebolig og Rekkehus

Skifte av tak rekkehus og enebolig

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

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

Renovering

Skifte sutak, lekter og takpanner

Oppgradering

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

Enebolig

Skifte av stålpiper

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

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

Felles

Dugnad

Dugnaden 2024 ble vel gjennomført. En 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 befarings sammen med Renovasjonen kom vi til enighet om ny utplassering av plantekasser som trafikksikrings-tiltak. Renovasjonen benytter nå mindre renovasjonsbiler og kommer gjerne med biler med to kammer slik at alt blir hentet med samme bil.

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

Inngåtte og løpende avtaler

- Avtale om forretningsførsel hos Bate boligbyggelag
- Avtale om styresekretær fra Bate boligbyggelag
- Avtale med teknisk avdeling i Bate boligbyggelag om oppfølging av tilbygg/fasadeendringer enebolig og rekkehus
- Forsikringsavtale med if ... på bygningsmassen (ikke innbo og løsøre)
- Avtale om Bevar-HMS med Bate boligbyggelag
- Avtale om Bevar-Vedlikehold med Bate boligbyggelag
- Leveranse av TV-pakke/ internett fra Telia AS (t.o.m. 31/3-2027 + 2 år opsjon)
- Avtale om Wisetrap med Anticimex AS (rottefeller)
- Serviceavtale for brannvernustyr i bolig med SG Safety AS
- Serviceavtale for brannvernustyr i garasje og slanger i oppganger med SG Safety AS
- Serviceavtale for hjertestartere med SG Safety AS
- Avtale om vaktmestertjenester med Tjensvoll Servicesentral (TSS)
- Avtale om renhold i oppganger med Helt Rent as AS
- Avtale om skifte av dørmatter i blokk med Rogamatter ²
- 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



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt i perioden 22. - 25. april.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder, Pål Gunnar Roalkvam, ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:

Øyvind Mehla ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 113 andelseiere som deltok i behandling av sakene. To av disse har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, og leverte sine stemmer skriftlig til kontorvakt innen utgangen av stemmeperioden.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 530 000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring – Bestemmelser om installasjoner på fellesareal

Forslag om vedtektsendring var framlagt av styret.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok **nytt pkt. 4-3** i borettslagets vedtekter om installasjoner på fellesareal. Vedtaket om endring av borettslagets vedtekter ble fattet med 57 stemmer for og 23 stemmer mot, og fikk kvalifisert flertall.

Nytt punkt til vedtektene lyder som følger:

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 om tilstandsvurdering av fasader på eneboliger var fremlagt av andelseier Inghild Lea Lyngøy.

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.

Vedtak:

Forslag til vedtak falt og ble ikke vedtatt, med 24 stemmer for og 35 stemmer mot.

7. Byggeteknisk forskrift(TEK17)

Sak innmeldt av andelseier Nina Anita Meling.

Andelseiers saksfremlegg (forslag til vedtak):

Ber om redliggjørelse på følgende punkte:

1.Karv til frisk luft. Hvordan blir villavent ventilasjonen styrt i boligbygging under arbeider? Hvor får beboere frisk luft fra?

2.Krav på dagslys i alle rom.Hvordan har dere tenkt å få dagslystilgang til leilighetene?

3.Det er krav om å flytte vekk beboere om støy blir for mye. Hvordan har dere tenkt å ivare ta beboere når støy blir for mye for den enkelte? Har dere en avtale med leilighets hotell? Det er IKKE noen alternativ å be folk oppsøke Biblioteke! Den listen på alternativ der var noe tull og veldig provoserende.

4.Ber om at det fremlegges støy beregnInger for arbeidene i blokkene og hvordan det påvirker beboere.

5.Har dere en brannsikrings plan?Ber om at den fremlegges.

6.Hvordan ivaretar dere støv fra arbeide?

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt med 27 stemmer for og 21 stemmer mot.

8. Vedlikeholdsplikten og ansvar

Sak innmeldt av andelseier Magnus Kleiveland Opsal.

Andelseiers saksfremlegg (forslag til vedtak):

Gransking av styret og Bate sin rolle. Erstatningsansvar vedmangelfull 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

Vedtak:

Forslag til vedtak falt og ble ikke vedtatt, med 25 stemmer for og 49 stemmer mot.

9. Rasering av privat eiendom

Sak innmeldt av andelseier Eldbjørg Solevåg Røstvig.

Andelseiers saksfremlegg (forslag til vedtak):

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

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

Vedtak:

Forslag til vedtak falt og ble ikke vedtatt, med 29 stemmer for og 51 stemmer mot.

10. Heis

Sak innmeldt av andelseier Dawit Habtemariam Kidane.

Andelseiers saksfremlegg (forslag til vedtak):

Er det planer om å legge til heis i framtiden?

Vedtak:

Forslag til vedtak falt og ble ikke vedtatt, med 18 stemmer for og 24 stemmer mot. Styrets informasjon ble tatt til orientering.

11. Valg**11.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år****Vedtak:**

Anette Randeberg og Elisabet Skorve ble valgt til styremedlem for 2 år.

11.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**Vedtak:**

Sissel Serena Edland og Anne-Beth Skjæveland ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Pål Gunnar Roalkvam, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Christer Ingebrigtsen, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Camilla Sophie Nilsson, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Anette Randeberg, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Elisabeth Skorve, valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Sissel Serena Edland, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Anne-Beth Skjæveland, valgt for 1 år i 2025

11.3 Valg av valgkomité

Styret innstiller valgkomité til generalforsamling hvert år.

Vedtak:

Elisabet Kvinnesland, Morten Skjuve og Alf Bang Jacobsen ble valgt til valgkomité.

11.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling**Vedtak:**

Pål Gunnar Roalkvam, Christer Ingebrigtsen, Anette Randeberg, Camilla Sophie Nilsson, Elisabeth Skorve og Sissel Serena Edland ble valgt som borettslagets delegerte.

Stavanger 25.04.2025

Protokoll for Borettslaget Soltun

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte

Protokollvitne

Pål Gunnar Roalkvam (sign.)

Øyvind Mehla (sign.)

06.05.2025

07.05.2025



Spørsmål og svar

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

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

Generelt om prosjektet



Hvem kan jeg kontakte for spørsmål og henvendelser om prosjektet?

Se kontaktinformasjon nederst i dokumentet.

Hva skal gjøres med blokkene?

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

Hvorfor må blokkene rehabiliteres?

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

Vil arbeidet medføre en fasadeendring?

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

Hvor vil brakkene til arbeiderne settes opp?

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

Kan jeg lade elbilen som normalt under prosjektet?

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

Vil det settes opp stilas?

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

Må arbeiderne ha tilgang til leiligheten min?

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

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

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

Hvordan håndteres støv fra arbeidene?

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

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

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

Er det gjort støyberegninger i forbindelse med arbeidet?

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

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

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

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

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

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

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

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

Blir det endringer i rømningsveiene?

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

Tar arbeidet hensyn til skole-/barnehagebarn?

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

Vil prosjektet ha innvirkning på parkeringen min eller gjesteparkeringen?

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

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

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

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

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

Har prosjektet fått støtte fra offentlige tilskudd/støtteordninger?

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

Arbeidstider



Når utføres det arbeid?

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

Hvor lenge varer prosjektet?

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

Hvor lenge varer arbeidet per blokk.

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

Når starter arbeidet på min blokk?

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

Balkonger/Terrasser



Hva skal gjøres med balkongene/terrassene?

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

Kan jeg bruke balkongen eller terrassen når det arbeides?

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

Hva skjer med blomsterbedet mitt?

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

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

Ja, men det kommer an på typen.

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

Kan jeg lufte på dagtid?

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

Kan jeg røyke på balkongen eller terrassen min?

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

Innglassing, solskjerming og varmepumper



Hva skjer med innglasserte balkonger?

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

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

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

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

Hva skjer med den utvendige delen av varmepumpen?

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

Hva skjer med utvendig solskjerming?

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

Må jeg søke om ny innglassing/solskjerming/varmepumpe?

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

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

Fjerning av eiendeler



Hva må jeg fjerne fra balkongen/terrassene?

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

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

Når må jeg fjerne eiendelene mine?

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

Hva må jeg gjøre med tingene i felles bod?

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

Hvor kan jeg lagre eiendelene mine når arbeidet pågår?

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

Jeg klarer ikke løfte tunge ting, hvem kan hjelpe?

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

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

Bruk gjerne [finn.no](https://www.finn.no) eller bestill gratis opphenting via [hentavfall.no](https://www.hentavfall.no). Det vil også settes ut avfallscontainer før arbeidet starter i blokken din – her kan du kaste ting.

Økonomi



Hvor mye vil felleskostnadene øke med?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hva koster prosjektet for borettslaget?

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er 290 millioner kroner.

Kontaktinformasjon:

Prosjektledere fra Bate

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

Styret i borettslaget: post@brlsoltun.no