Verven 38

Nabolaget Badedammen/Spilderhaug - vurdert av 129 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

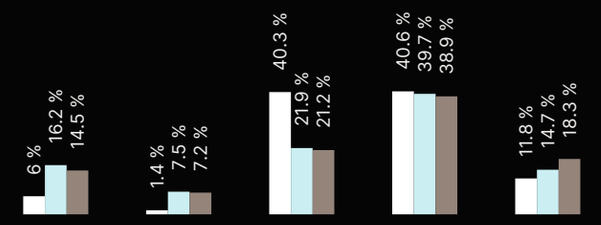
Naboskapet

Høflige 49/100

Offentlig transport

Bekhuskaien Linje 1, 4, 38, X60, 100	6 min 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 1.6 km
Stavanger Sola	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Badedammen/Spilderhaug	1 778	1 278
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	5 min 2.4 km
Bergeland videregående skole 700 elever	15 min 1.2 km
Stavanger katedralskole 375 elever	18 min 1.4 km

Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 0.8 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	17 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kyviks vei	11 min
Nytorget	11 min

Dagligvare

Coop Prix Badedammen Post i butikk	3 min 0.2 km
Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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

Verven 38
4014 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 52/608
Andelsnr. : 99
Stavanger kommune

Areal

Leilighet med hybel.
Bruksareal: 60 m²

Totalt bruksareal (BRA): 60 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Alexander Ravndal

Mobil: 468 35 886

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	02.12.2025
Referansenummer	15077646
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0130
Hjemmelshaver/selger	Maziar Pashaei Rad
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	-
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	03.12.2025 17:14

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Verven 38
Postnummer/sted	4014 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	52/608
Andelsnr.	99
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET VERVEN PANORAMA
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet med hybel.	2006		

Byggemåte

Boligbygg fra 2006.
Leilighet med hybel i 5.etg.
Etasjeskille av betong.
Yttervegger av betong/teggelstein.
Vinduer med to-lags glass.
Naturlig ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Felles varmtvannsanlegg.
Balkong.

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	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Hybel		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Våtrom - Leilighet		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Øvrige rom - Hybel/leilighet.		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Elektrisk anlegg - Hybel/leilighet.		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	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

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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 med hybel.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	40			40	4
	Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.				Balkong
Hybel	20			20	
	Entré, bad og stue/kjøkken.				
SUM	60			60	4
	Total bruksareal: 60 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten og hybelen inneholder tilsammen 60 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Hybel

Prefabrikert bad fra byggeår.
Fliser på gulv og vegger.
Malte metallplater i himling.
Dusjnisje med nedsenket gulv.
Servant med underskap.
Vegghengt toalett.
Vann-og avløpsrør av plast.
Avtrekksventil.
1 sluk.

TG 1

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

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

TG 2

Vannrør	Trykkslag registrert i vannrør. Kan forkorte vannrørenes levetid. TG2 er satt for å belyse risiko.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Overflater vegger	Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger ved i dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Avløpsrør (ink. sluk)	Pakningen til vannlåsen til sluket er løs grunnet alder/slitasjegrad, noe som resulterte i at vannlåsen ikke holder tett å koakkgass kan sive opp fra sluket. Tiltak anbefales.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Våtrom - Leilighet

Prefabrikert bad fra byggeår.
Fliser på gulv og vegger.
Malte metallplater i himling.
Dusjnisje.
Servant med underskap.
Vegghengt toalett.
Avtrekksvifte.
Vann-og avløpsrør av plast.
1 sluk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon		
TG 2	Vannrør	Trykkslag registrert i vannrør. Kan forkorte vannrørenes levetid. TG2 er satt for å belyse risiko.	
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.	
	Overflater vegger	Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.	
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.	
	Avløpsrør (ink. sluk)	Pakningen til vannlåsen til sluket er løs grunnet alder/slitasjegrad, noe som resulterte i at vannlåsen ikke holder tett å koakkgass kan sive opp fra sluket. Tiltak anbefales.	
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.	

Kjøkken - Hybel

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Slette fronter og laminat benkeplate.
Ventilator i overskap.
Vann-og avløpsrør av plast.
Parkett på gulv.
Malt himling og vegger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning	

Kjøkken - Leilighet

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Slette fronter og laminat benkeplate.
Ventilator i overskap.
Vann-og avløpsrør av plast.
Parkett på gulv.
Malt himling og vegger.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom - Hybel/leilighet.

Parkett på gulv.
Malte vegger og himlinger.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Annet

	Informasjon	Det ble observert røyklukt inne i hybelen, røyklukt er erfaringsmessig vanskelig å få helt vekk uten større tiltak.
TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - Hybel/leilighet.

Etasjeskille av betong.
Etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter.
Det er utført stikkmålinger i både leiligheten og hybelen uten at det ble påvist noen større skjevheter.

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) - Hybel/leilighet.

Vannrør med rør-i-rør system.
Avløpsrør av plast.
Felles varmtvannsanlegg.
Hovedstoppekran plassert i fellesgang.

TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

	Hovedstoppekran	Stoppekranen er plassert utenfor leilighet/hybelen. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.
TGIU	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg - Hybel/leilighet.

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: ikke relevant.
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: byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei/ikke fremlagt.
Forekommer det at sikringer løses ut: ukjent.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: ukjent.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: ukjent.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ukjent.

Beskrivelse av El-anlegg: felles sikringsskap med automatsikringer.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (TG2 settes i henhold til NS3600).

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer med to-lags glass fra byggeår.

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk i metallkonstruksjon.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger - Hybel/leilighet.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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: nei.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: nei.

Rom for varig opphold - Hybel/leilighet.

Leilighet:
I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2,43 meter og på badet er takhøyden målt til 2,20 meter.

Hybel:
I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2,43 meter og på badet er takhøyden målt til 2,20 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 relevant/fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke relevant.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 02/12/2025.

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 bygningselementer 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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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.

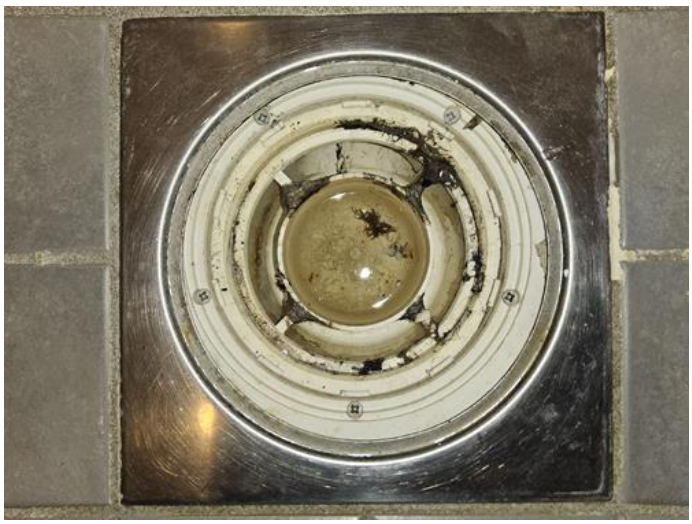
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

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, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (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, varmepumper, 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 skjevheter 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.



Våtrom - [Sluk bad leilighet.]



Våtrom - [Sluk bad hybel.]



Elektrisk anlegg - [Felles sikringsskap.]

Egenerklæring

Verven 38, 4014 STAVANGER

02 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Verven 38	Verven 38	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

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.

2013 till 2025

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

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Pashaei Rad, Maziar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler 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

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 95663347

Egenerklæringsskjema

Name	Date
PASHAEI RAD, MAZIAR	**2025-12-02**

Identification

bankID PASHAEI RAD, MAZIAR

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

PASHAEI RAD, MAZIAR	02/12-2025 18:25:30	BANKID

Boligopplysninger:

Borettslaget Verven Panorama		**Vår ref.:**	434/99
Verven 38		**Type:**	Frittstående Borettslag
4014 STAVANGER		**Eiere:**	Maziar Pashaei Rad
Organisasjonsnr:	987 642 319	**Andelsnr:**	99

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 201**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 694
	A konto renter	2 292
	A konto avdrag	4 065
Objekt:	Parkeringsplass 30054 (795 - 52)	150

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	674 512	Gjeld siste årsoppg.:	709 470
Klient ajourf. lån:	85 974 768,12	Klient gj. s. årsoppg.:	80 802 077

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135511806, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.12.2025: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44

Saldo per 02.12.2025: 73 532 440

Andel av saldo: 674 513

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.09.2036)

P.t.rente

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Ståle Pedersen
Adresse:	Paradisveien 86B
Postnr/-sted:	4012 STAVANGER
Telefon:	Mob.: 97664530
E-post:	styret@vervenpanorama.no
Webside:	www.vervenpanorama.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.12.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	709 470	Andre inntekter:	1 339
Annen formue:	33 534	Utgifter:	34 011		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	336 000
Andelsnr: 99		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2004
Gårds/bruksnr:	52/608
Bygningstype:	Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	7271302

Boligopplysninger:

Borettslaget Verven Panorama
Verven 38
4014 STAVANGER

Vår ref.: 434/99
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Maziar Pashaei Rad

Organisasjonsnr: 987 642 319

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.2004	Første innflytting:	01.01.2019	SSBnr:	H0523
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja	BRA	60		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 60A		

Fasiliteter:

- Frittstående borettslag bestående av 126 leiligheter i blokk med heis.
- Parkering i felles garasjeanlegg.
- 70 leiligheter har parkeringsplass - hvis en leilighet har parkeringsplass, vil det stå hvilken det gjelder. Kontakt Bate for evt. spørsmål om parkeringsplasser.
- Infrastruktur for lading av elbil. Kostnad for tilkobling og montering av ladestasjon betales av eier av parkeringsplassen. Borettslaget har reglement for tilkobling og bruk av ladestasjon i Husordensreglene. Kontakt styret for mer informasjon.
- Felles takterrasse
- Porttelefon
- Oppvarming via strøm.
- Ingen forkjøpsrett.
- Borettslaget er medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Kjøpere skal godkjennes av styret.
- Styret vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.
- Internett/ tv fra Lyse inkludert i fellesutgifter.
- Avtale om inviduell nedbetaling av fellesgjeld. Innbetaling kan foretas fire ganger i året, mars, juni, september og desember. Bate må kontaktes senest en mnd før for avklaring og mer info.
- 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.

Parkeringsplass 30054 - opplyst fra OBOS

Vedtekter
for
Borettslaget Verven Panorama
Org. nr. 987 642 319

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.05.2006,
endret 26.05.2010, 12.06.2019, 29.05.2021, 04.04.2022, 13.04.2023,
23.05.2024 og 24.04.2025**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Verven Panorama er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

1-3 Digital skriftlig kommunikasjon
Borettslagets skriftlige kommunikasjon med andelseierne skjer i digital form. Det er anledning til å reservere seg mot digital kommunikasjon, dette skjer ved skriftlig melding til borettslaget. Styret kan fastsette gebyr for produksjon og forsendelse av papirbasert skriftlig kommunikasjon. En tidligere gitt reservasjon kan når som helst trekkes tilbake skriftlig. Det er andelseiers ansvar til enhver tid å holde styre og forretningsfører informert om hvilken adresse som skal benyttes for skriftlig kommunikasjon fra borettslaget, og sørge for at eventuelle gebyrer for den valgte kommunikasjonsformen blir betalt innen de frister som styret setter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Antallet andeler i laget vil kunne variere etter sammenslåing og oppdeling av andeler i samsvar med vedtektenes pkt. 2-1 (7) og (8).
(3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,

2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
(7) Styret kan ikke nekte å godkjenne sammenslåing/oppdeling av ilignende andeler (hovedleilighet/bileilighet) om dette utføres i samsvar med dette punkts (8). Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåingen/ oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.
(8) Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjennelser fra bygningsmyndigheten før slik tillatelse kan gis.
(9) Stavanger kommune har godkjent deling av ni andeler, disse delingene er gjennomført. Kommunen har samtidig meddelt at kommunen ikke vil godkjenne ytterligere oppdeling av eksisterende andeler i borettslaget, slik at andelseiere ikke kan regne med å få de nødvendige tillatelser i henhold til pkt. (8) ovenfor.
(10) I forbindelse med oppdelingen av andelene omtalt i pkt (9) ovenfor, opprettet borettslaget nye boder som sju av de nye andelene fikk bruksrett til, ettersom dette var et vilkår for godkjenning av de fradelte leilighetene som selvstendige boliger.
(11) Borettslaget opprettet to boder som det ikke ble behov for ved oppdelingen, bruksrett til disse bodene kan selges til andelseiere som ønsker ekstra bod.
(12) En andelseier kan eie inntil to av parkeringskjellerens 70 parkeringsplasser. Disse plassene ble det betalt et eget innskudd for da de første eierne overtok dem. Disse plassene er ikke knyttet til bestemte andeler, men de kan overdras mellom andelseiere eller selges sammen med andelen. Både selger og kjøper av parkeringsplass er pliktig til å melde overdragelse til borettslagets forretningsfører og til styret. Eier av parkeringsplass betaler et månedlig beløp til dekning av plassens andel av utgiftene til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren. Det føres ikke særskilt regnskap for parkeringskjelleren, styret fastsetter beløpet ut fra en skjønnsmessig vurdering av hva driften koster borettslaget. Parkeringsplasser kan leies ut eller lånes ut, men bare til beboere i borettslaget. Utleie eller utlån skal meldes til styret med navn og kontaktinformasjon til bruker. Husordensreglene gir videre bestemmelser for bruk av parkeringsanlegget.
(13) Areal i parkeringskjelleren som ikke behøves for atkomst til parkeringsplassene, kan etter vedtak i generalforsamlingen merkes opp og benyttes til parkering av andre kjøretøyer som MC og/eller ATV, samt til elsykler og andre sykler. Det kan etableres opplegg til slike plasser for lading av elektriske kjøretøyer. For slike plasser betales det ikke innskudd, men et månedlig leiebeløp som fastsettes av styret og som skal både dekke leien av selve plassen pluss en forholdsmessig andel av driften av parkeringskjellere. Parkeringstillatelse på slike plasser forutsetter skriftlig avtale med styret. De generelle reglene for bruken av parkeringsanlegget gjelder også for disse plassene.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det er tillatt å montere markiser til skjerming mot vind og regn på innsiden av rekkverk på de balkonger som har balkong over seg, forutsatt at montering og demontering skjer i tråd med bestemmelsene i husordensreglene. Den andelen som har montert markiser, har det fulle ansvar for vedlikehold av markiser og for eventuelle skader som markiser måtte føre til på bygning, person eller gjenstand.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, inkludert de delene av dører og vinduer som er skjult i veggen når døren eller vinduet er lukket, rør i boligen frem til borettslagets felles rør/vannledning, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Det skal kun benyttes nøkkelbrikker, nøkler eller låssylindere som er godkjent av leverandøren av borettslagets låssystem. Nøkler og låssylindre som tilhører borettslagets låssystem er borettslagets eiendom, andelseier er erstatningsansvarlig dersom disse går tapt. Våtrom og installasjoner med vann på kjøkken må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende, samt rør fra sluk på balkong og frem til borettslagets felles nedløpsrør. Andelseier er også ansvarlig for rensing av ventilator med filter, ventiler og ventilasjonsrør frem til borettslagets felles rør.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter enten det gjelder bolig, bod eller garasje.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseieren er ansvarlig for vedlikehold av de delene av brannvarslingsanlegget som befinner seg inne i andelseiers hoveddel og eventuell utleiedel, slik at dette utstyret fungerer slik det skal. Dette ansvaret omfatter blant annet nødvendig utskifting av batterier i samsvar med anvisninger fra leverandør eller styre, oppkobling av enhetene til andelens trådløse nettverk etter bytte av passord, samt vedlikehold av beboerinformasjon hos alarmsentralen som brannvarslingsanlegget er tilknyttet. Det regnes som vesentlig mislighold å ikke sørge for at brannvarslingen i egen andel fungerer slik den skal. Dersom manglende oppfyllelse av pliktene på dette punktet medvirker til unødvendig utrykning fra brannvesenet, er andelseier pliktig til å dekke eventuell faktura for utrykning. For eventuelle utrykninger og annet merarbeid fra styrets side som er forårsaket av andelseiers manglende oppfyllelse av disse pliktene skal andelseier betale et gebyr av samme størrelse som gebyrene for rydding og rengjøring som er fastsatt i punkt 2.2 i husordensreglene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Dette gjelder også når borettslaget på grunn av andelseiers manglende vedlikehold må skifte ut dører, vinduer eller annet tidligere enn normalt.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-4 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
(4) Det kan velges høyst en person fra leietakerne i bileilighetene (utleieenheten) til styret.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 med senere endringer.

Husordensregler for Borettslaget Verven Panorama

Husordensreglene ble sist endret av generalforsamlingen 24.04.2025

1. INNLEDNING

1.1. Livet i et borettslag stiller store krav til beboerne. Det største kravet stilles til evnen til å kunne innrette seg i fellesskapet på en slik måte at man ikke sjenerer sine medmennesker eller forårsaker skade på borettslagets eller andelseieres eiendom eller eiendeler. For å regulere livet innen borettslaget til felles beste trengs regler og bestemmelser som beboerne aksepterer. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også opplysninger for å sikre orden, ro og hygge i hjemmene. Enhver beboer har plikt til å kjenne og etterleve disse. Det vises til vedtektenes § 7 når det gjelder generelle krav som gjelder for andelseiere og beboere og mulige følger av alvorlige brudd på disse kravene.
1.2. Henvendelser/klager fra beboere må foreligge skriftlig, ellers blir de ikke behandlet av Styret (send slike henvendelser/klager til styret@vervenpanorama.no). Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av Styret. Tolkningen kan ankes inn for generalforsamlingen.
1.3. Instrukser og meldinger fra Styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordenen inntil neste generalforsamling, da de eventuelt kan vedtas og føres inn blant de gjeldende husordensreglene. Forslag til endringer i - eller supplement til - husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer i husordensreglene kan kun vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.
1.4 Andelseiere som leier ut hybelleilighet eller egen bolig, skal ha henvisning til borettslagets vedtekter og husordensregler i sine kontrakter med sine leieboere, der det fremgår at gjentatte og/eller grove brudd på disse bestemmelsene gir grunnlag for oppsigelse av leieforholdet og utkastelse fra boligen. Andelseiere er ansvarlig i forhold til borettslaget for at beboere kjenner til og overholder borettslagets vedtekter og husordensregler. Andelseier er også ansvarlig for skadeverk og andre brudd på husordensregler og vedtekter som er begått av andre som andelseier eller noen i andelseiers husstand har gitt adgang til borettslagets eiendom.
1.5 Ved brudd på husordensreglene som er meldt til styret i tråd med punkt 1.2 ovenfor sendes en skriftlig klage til andelseier enten det er andelseier selv, leietaker, beboer eller gjester som har brutt reglene. Andelseiers eller beboers gjentatte og/eller grove brudd på borettslagets regler regnes som vesentlig mislighold og gir ut fra vedtektenes § 7 grunnlag for krav mot andelseier om pålegg om salg og/eller fravikelse dersom andelseier ikke bringer regelbruddene til opphør etter skriftlig advarsel fra borettslagets styre. Ved grove og/eller gjentatte brudd på husordensreglene fra andelseier eller beboer gis det en skriftlig advarsel til andelseier om at krav om pålegg om salg og eventuelt fravikelse vil bli fremmet i samsvar med vedtektenes § 7 dersom ikke bruddene på husordensreglene opphører.

2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

2.1. Den enkelte er ansvarlig for at borettslagets eiendom brukes med fornuft og på en slik måte at det ikke oppstår skader eller ulemper for andre. Når erstatningsansvar er oppstått, fremmer borettslaget sitt krav gjennom andelseier i henhold til punkt 1.4 ovenfor og § 5-3 (1) og § 5-3 (3) i vedtektene. Andelseier er ansvarlig for å kreve dekning fra beboer eller annen skadevolder. I tilfeller der borettslagets forsikring dekker en skade som faller inn under andelseiers ansvar, begrenses andelseiers ansvar i forhold til borettslaget til borettslagets egenandel.
2.2. Det er i alles interesse at fellesomkostningene begrenses ved at en f.eks. verner om fellesanlegg og beplantning. Forsøpling og hærverk er selvsagt forbudt og medfører erstatningsansvar. Skader og slitasje må snarest meldes til Styret. Borettslagets utgifter til rydding, reparasjon eller rengjøring kan kreves dekket fra den som har forårsaket problemet eller fra den som har gitt vedkommende adgang til borettslagets bygninger. Kravet kan også rettes mot eier(ne)

av den andelen som skadevolder eller forsøpler er knyttet til. Dersom styremedlem(mer) rydder opp og/eller gjør rent og/eller begrenser/utbedrer skader, ilegges det et gebyr til borettslaget på kr 700 Dersom opprydningen og/eller rengjøringen og/eller skadebegrensningen/utbedringen tar mer enn to timer, økes gebyret med kr 350 for hver påbegynte arbeidstime.
2.3. Det er forbudt å slippe uvedkommende inn i borettslagets bygninger, herunder også selgere/reklame- og pizza-leveranser/bøssebærere et cetera uansett hva de sier eller oppgir som grunn. Skal noen til en beboer som ikke er hjemme, så har denne likevel ingen ting i bygningen å gjøre. Det er kun tillatt å slippe inn de som du kjenner og som du vet skal til deg. Gjennom forbudet vil vi minske risikoen for hærverk, skader, innbrudd, uønsket besøk av påtrengende selgere både sent og tidlig samt dumping av reklame-materiale både på dør-mattene (også for de som har reservert seg mot reklame) og svære bunker innenfor inn-/utgangsdøren nede.
2.4. Ved utskifting av sylinder i dørlås og filing av nye nøkler til boligene, skal kun utstyr fra borettslagets faste leverandør benyttes.
2.5. Det er tillatt å holde hund eller katt for andelseiere og beboere. Dyreeiere må melde fra til borettslagets styre før anskaffelse og er forpliktet på følgende regelverk:

Regelverk for dyrehold i Borettslaget Verven Panorama

2.5.1 Ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område skal alltid fjernes.
2.5.2 Dyret skal alltid føres i bånd på høyst 1,5 m på borettslagets område.
2.5.3 Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret beviselig påfører personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. ved biting eller kloring av personer, skraper på dører, karmer, skader på blomster eller grøntanlegg.
2.5.4 Eier er ansvarlig for å informere alle i egen oppgang før husdyr anskaffes. Dersom en nabo er allergisk, skal dyreeier ta ekstra hensyn og sørge for ekstra gangvask hvis dette er nødvendig.
2.5.5 Dyr som lager støy eller er til sjenanse for nabo skal ikke bli oppbevart eller luftet på balkong. Eier skal sørge for at husdyret ikke lager unødig støy.
2.5.6 Det er ikke lov å bringe med seg dyr i heisene.
2.5.7 Dette regelverket er forpliktende for alle andelseiere, leietakere og beboere i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at dette regelverket overholdes, brudd på regelverket innebærer mislighold av borettslagets regelverk
2.5.8 Brudd på regelverket kan påtales av andre beboere og meldes skriftlig til styret, som formidler klager til dyrets eier og til andelseier. Dersom styret har mottatt tre skriftlige klager som styret finner berettigete etter å ha gitt dyreeier og andelseier mulighet til å uttale seg, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget.
2.6 Alle andelseiere og leieboere plikter å gjøre seg kjent med regelverket og sørge for at besøkende som bringer med seg dyr, innordner seg etter gjeldende regler.

3. FELLESAREALENE INNE

3.1. Inn-/utgangsdørene til bygningene skal alltid holdes låst, og det er forbudt å "jukse"/klusse med låsemekanismen eller sette døren åpen med bruk av gjenstander som steiner eller matter selv om det "bare" er for noen minutter. Dersom slike dører er stilt åpne uten tilsyn, skal de straks lukkes og låses av den som blir oppmerksom på forholdet. Dørene til fellesrom og takterrasser skal alltid holdes låst, det samme gjelder utgangsdørene til branntrappene, som kun skal brukes i nødstilfeller. Alle slike dører skal også lukkes og låses av den som finner slike dører åpne og ulåste. Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten nødvendig tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjellerne, vaskeriene eller på takterrassene.
3.2. Oppgangene og korridorene er rømningsveier som skal holdes åpne til enhver tid og skal derfor ikke brukes som lagerplass. Vi har fellesrom i kjelleren til plassering av sykler. Hensatte ting fjernes for eierens regning. Dører fra trapperom til korridorer er branndører og skal ikke

settes i åpen stilling. Deksel over låsehendel på dørene mot utvendige branntrapper må ikke fjernes uten ved behov for rømming.
3.3. Bodene i kjeller skal holdes ryddige, og det er forbudt å oppbevare brannfarlige ting i dem eller ting som kan tiltrekke seg mus og rotter eller andre skadedyr.
3.4. All lek og løping, bråk og roping i trappeoppgangene er forbudt pga. lyden som alt for lett forsterkes og trenger inn i samtlige leiligheter og virker meget sjenerende.
3.5. Alle former for skadeverk, forsøpling eller tilgrising av fellesområdene inne er forbudt. Avfall skal ikke oppbevares midlertidig i innvendige fellesområder, men bringes direkte fra egen bolig til søppelkonteinere eller gjenvinningsstasjon.
3.6 Misbruk av og hærverk på hjertestarterne medfører erstatningsansvar og regnes som vesentlig mislighold ettersom dette kan sette liv og helse i fare. Det kan forventes politianmeldelse ved slikt misbruk og hærverk.
3.7 Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer og strengt forbudt i parkeringskjelleren. All bruk av åpen ild er strengt forbudt i alle innvendige fellesarealer.

4. LEILIGHETENE

4.1. Leiligheten må vedlikeholdes innvendig av eieren i henhold til vedtektenes bestemmelser i § 5-1. Dette ansvaret omfatter også nødvendig rensing av sluk og avløpsrør fra eventuell balkong, her må det ikke brukes kjemikalier som kan skade disse nedløpsrørene som er av metall.
4.2. Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere, og unødig støy i leilighetene må unngås. Ta hensyn generelt og vær klar over at spesielt slag, dunk, tramping, hopping o.s.v. forplanter seg gjennom vegger og gulv og dertil forsterkes. Elektriske apparater med høyttalerlyd som radio, TV, hjemmekino- og musikk-anlegg, PC, spill-konsoller etc. skal brukes med tanke på naboene, dette gjelder særlig ved bruk av bass der lyden lett forplanter seg i et betongbygg som vårt. Boring, banking og andre støyende håndverksmessige arbeider skal utføres til minst mulig sjenanse for beboerne, slike arbeider skal fortrinnsvis utføres innen normal arbeidstid og ikke under noen omstendighet etter kl. 19. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med samtykke fra beboere som kan sjeneres.
Mellom kl. 23.00 og 07.00 har alle krav på nattero (skal du ha fest, ta en prat med naboene på forhånd). Styret kan gi skriftlige advarsler og kreve tvangsfravikelse der andelseier og/eller beboer ikke er villig til å vise hensyn til naboene også når støyen forekommer på dagtid.
4.3. Kast ikke ting i vask eller wc som kan tilstoppe avløpsrør. Fett etter matlaging skal ikke skylles ned i kjøkkenvasken, men tørkes av og kastes i matavfallet. Det må heller ikke slåes ut ildsfarlig eller etsende væsker. Kraner som lekker må snarest pakkes om. Stoppekraner finnes i kjelleren, og over takplater i gangene utenfor leilighetene (det er merket på veggen hvor disse befinner seg). Meld fra til naboer på forhånd når du bruker stoppekran.
4.4. Den enkelte beboer er ansvarlig for enhver skade som en selv, ens husstand eller gjester, i eller til og fra leiligheten forårsaker, og vedkommende vil bli holdt økonomisk ansvarlig.
4.5. Oppdages veggdyr eller annet utøy i leiligheten, skal dette straks meldes Styret. Andelseier skal sørge for forskriftsmessig utrydding av utøyet, og straks fremlegge renhetsattest for Styret.
4.6. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredør mot oppgang (matlukt, støy m.v.).
4.7. Det er forbudt med grill på balkongen.
4.8. Utleie eller annen utlån av hovedleilighet (bruksoverlating) må godkjennes av Styret i henhold til § 4-2 i vedtektene.
4.9. Lading i leiligheten av batterier til elektriske sykler eller skutere må kun foretas under oppsyn.

5. VASKERI - VASKING OG TØRKING AV TØY

5.1. Maskinene må behandles etter forskriftene. Oppstår det feil ved en maskin, må

dette meldes Styret. Bestilling av reparatør må godkjennes av Styret.
5.2. Vaskekjelleren kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 22.00 alle dager
5.3 Den som bruker vaskerommet, har plikt til å fjerne alle spor etter seg snarest mulig etter at vask og/eller tørk er ferdig.

6. FELLESAREALENE UTE – TAKTERRASSENE, TOMTEN OG GRØNTAREALENE

6.1. Det er ikke tillatt å bruke branntrappene for å komme til og fra takterrassene eller leilighetene. Det er forbudt å knuse eller fjerne dekslene over de innvendige låshendlene til dørene fra korridorene til branntrappene. Disse dørene og branntrappene skal kun brukes i nødstilfeller. Misbruk av branntrappene regnes som et grovt brudd på husordensreglene.
6.2. Det er tillatt med fester og andre sosiale sammenkomster på takterrassene. Enhver beboer som arrangerer fest, plikter å informere om dette i forkant til Styret. I informasjonen skal det gå klart fram hvem som arrangerer festen og når den skal holdes. Ansvarlig for festen plikter å ha kontroll over alle festdeltakerne og skal ikke under noen omstendighet forlate festen før alle festdeltakerne har forlatt festen. Likeledes plikter den ansvarlige å sørge for at det blir ryddet opp senest innen klokken 07:30 neste dag. Dersom det blir benyttet musikkanlegg på festen skal lydnivået holdes lavt av hensyn til naboene og andre beboere.
6.3. Det er tillatt å leke på plenene når det ansees forsvarlig av hensyn til plenenes tilstand og det utvises den nødvendige forsiktighet slik at beplantning, bygninger, leiligheter og parkerte biler ikke skades eller sjeneres. Ballspill og enhver form for kasting (herunder snøball-kasting) skal ikke foregå mot bygningene. Sykling er ikke tillatt på borettslagets grøntareal.
6.4. Grilling på plenen eller annen matlaging skal ikke foregå på en slik måte at det er til sjenanse for øvrige beboere.
6.5. All bruk av skytevåpen, herunder luftpistol, sprettert og pil og bue, er forbudt på lagets område.
6.6. Oppskyting av raketter fra og i umiddelbar nærhet (50 meter) av borettslagets bygninger er forbudt. Det er ikke tillatt å benytte noen form for fyrverkeri i leiligheter eller fra balkonger.
6.7 Alle former for forsøpling eller tilgrising av fellesområder ute eller bygninger utvendig er forbudt. Den som har benyttet seg av utvendige fellesområder er ansvarlig for rydding av disse etter bruken og for eventuelle skader som er påført fellesområdene.
6.8 Beboere som gjør bruk av takterrassene er ansvarlige for at takterrassene ikke skades av dem selv eller av personer som de har gitt adgang til takterrassene, samt ansvarlige for rydding og rengjøring etter bruk.
6.9 Ved røyking utendørs plikter beboere unngå røyking i nærheten av ventilasjonsinntak for å unngå at røyken trekkes inn i boligene. Sneiper skal bare kastes i brannsikre askebeger for å unngå brannfare og forsøpling.
6.10 Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på markterrassene som ikke har god ventilasjon under, da manglende ventilasjon fører til at terrassene råtner. Matter eller lignende er ikke tillatt å bruke.

7. MOTORKJØRETØYER

7.1. Parkering av biler skal kun skje på faste tilviste plasser. Når det gjelder de fem plassene til gjesteparkering utenfor inngangen til Verven 36 skal parkering skje i henhold til skilting på stedet og informasjon gitt på borettslagets hjemmeside. Beboere i Verven 36 og 38 har ikke rett til å benytte gjesteparkeringsplassene, disse skal kun benyttes av gjester. Bileiere (brukere) som disponerer garasje eller parkeringsplass på borettslagets område, skal bruke denne og følge de ordensregler som gjelder. Bruk av parkeringsplass i garasjen kan ikke overlates til andre enn beboere i Verven 36 eller 38. Det er kun det avmerkete området for hver parkeringsplass som kan

benyttes. Biler og andre kjøretøyer som ikke står fullstendig innenfor det avmerkete området kan styret besørge fjernet for eiers regning. Innenfor det avmerkete området kan i tillegg til bil settes sykkel, MC og ekstra dekk såfremt plassen tillater det. Bøyle til låsing av sykkel kan monteres på betongvegg bakerst, dersom dette finnes. Andre gjenstander vil bli fjernet for andelseiers regning etter at andelseier har fått skriftlig varsel med frist til å fjerne gjenstandene. De som ikke disponerer garasje eller fast parkeringsplass, må parkere utenfor borettslagets område. Det er ikke lov å parkere på gårdsplassen eller foran inngangene eller langs blokkene, kun for nødvendig av- og pålessing. Hvis kjøretøyet forlates under av- og pålessing må det legges en tydelig lapp i frontvinduet der det står at en holder på med av-/pålessing samt telefonnummer
en kan nås på. Gjøres ikke dette, risikerer en å bli bøtelagt av parkeringsvakten. Gjesteparkering må ikke benyttes over lengre tid eller av beboere, men stå klare til å motta gjester både sent og tidlig.
7.2. Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig forsiktig måte, og at kjøringen er av kortest mulig varighet. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å la motor gå på tomgang. Det skal ikke kjøres fortere enn vanlig gangfart på borettslagets eiendom.
7.3 Lading av elektriske kjøretøyer kan bare skje ved bruk av ladestasjon som er montert for dette formålet på den aktuelle plassen. Det er strengt forbudt å benytte andre el-kontakter for lading. Borettslaget har et eget reglement for lading av elbil. Dette reglementet inngår i husordensreglene (pkt 7.4 nedenfor) og er bindende for andelseiere som har montert ladestasjon til sin parkeringsplass og for de som leier eller låner parkeringsplass i garasjeanlegget. Reglementet skal være oppslått i garasjen.
7.4 Reglement for bruk av ladestasjon

Reglement for bruk av ladestasjon i Borettslaget Verven Panorama

7.4.1 Borettslaget har lagt til rette for lading av elbiler og ladbare hybridbiler i borettslagets felles garasjeanlegg gjennom montering av felles ladekabel for hele anlegget. Andelseiere som eier parkeringsplass har innen rammen av dette reglementet rett til å få etablert egen ladestasjon av merket Zaptec knyttet til egen parkeringsplass. Det er en forutsetning at Rogaland Elektro AS utfører arbeidet med montering av ladestasjonen, og eier av parkeringsplassen er selv ansvarlig for kostnadene til monteringen.

7.4.2 Ladestasjonen tilhører eier av parkeringsplassen som også er ansvarlig for nødvendig vedlikehold og utskifting av ladestasjonen. Ved flytting har eier rett til å demontere ladestasjonen og ta den med seg, det er en forutsetning at Rogaland Elektro AS også utfører arbeidet med demontering. Ladestasjonen kan også følge parkeringsplassen ved salg av denne, og ny eier av parkeringsplassen overtar da som ny eier av ladestasjonen i tråd med dette reglementet.

7.4.3 Ved tilknytning til anlegget betaler eier sin andel av kostnaden ved etablering av fellesdelen av anlegget. Denne andelen av felles kostnad er kr. 2.350 som indeksreguleres tilsvarende stigningen i KPI - konsumprisindeksen fra januar 2018. Den forholdsmessige andelen av nødvendige oppgraderinger av infrastrukturen kommer i tillegg. I tillegg kommer forretningsførers faktureringsomkostninger dersom beløpet ikke vippses. Denne summen refunderes ikke selv om eier på et senere tidspunkt skulle velge å demontere ladestasjonen, men skal heller ikke betales på nytt om det blir montert ny ladestasjon på parkeringsplassen.

7.4.4 Eier av ladestasjonen betaler for bruken av ladestrøm med et beløp A-konto pr. måned sammen med de månedlige fellesutgiftene. Strømutgiftene til lading avregnes årlig og

ved salg av parkeringsplassen i tråd med borettslagets avtale med forretningsfører om avregning av disse utgiftene.

7.4.5 Eier av ladestasjonen er ansvarlig for at denne brukes på en korrekt og sikker måte og for vedlikehold av ladestasjonen, alt vedlikehold skal foretas av Rogaland Elektro AS.

7.4.6 Ved utleie av parkeringsplass med ladestasjon er eier av parkeringsplassen ansvarlig i forhold til borettslaget for ladestasjonen og for leietakers bruk av ladestasjonen.

7.4.7 Styret i Borettslaget Verven Panorama har rett til å besørge en ladestasjon koblet fra eller demontert dersom styret vurderer dette som nødvendig av sikkerhetsmessige grunner. Dersom slike tiltak skyldes feil med selve ladestasjonen eller bruken av den, skal kostnadene betales av eier av ladestasjonen.

7.4.8 Styret i Borettslaget Verven Panorama AS kan endre dette reglementet når styret måtte finne det nødvendig. Kopi av gjeldende reglement skal være slått opp i parkeringsanlegget.

7.4.9 Det er strengt forbudt å lade kjøretøyer i borettslagets garasjeanlegg på annen måte enn den som fremgår av dette reglementet, dette inkluderer forbud mot å strekke ladekabel fra lader til en annen P-plass enn den som laderen er montert på.

8. DUGNADER

8.1. Beboerne skal etterlate seg fellesområder inne og ute ryddige og rene etter bruk. Den som har benyttet seg av et fellesområde eller fellesrom og forårsaket søl eller rot, plikter straks å rengjøre og rydde opp etter seg.
8.2. Fellesdugnad utføres når styret finner det nødvendig å kalle inn til slik dugnad, men det oppfordres til - og gis "dugnadslønn" - for dugnadsarbeid uansett når på året det utføres - snakk med styret om hvilket arbeid du ønsker å gjøre før du setter i gang.

9. AVFALL

9.1. Det er kildesortering av avfall i borettslaget. Avfall skal kun kastes i perioden 07:00-23:00 dersom bruk av avfallsbeholderen skaper støy som kan forstyrre beboerne.
9.2. Matavfall kastes i container for matavfall.
9.3. Papp, aviser og lignende skal kastes i container for papir.
9.4 Pappkartonger må brettes flate, ellers tar de for mye plass. Ingen andre ting enn papp og papir må kastes i disse containerne. Plastavfall pakkes i egne poser og kastes i beholder for restavfall. Metall, glass og keramikk skal bringes til miljøstasjon og deponeres der.
9.5. Restavfall kastes i container for restavfall.
9.6. Bilbatterier, lysstoffrør, malingrester og annet miljøskadelig eller brannfarlig avfall må kastes i containere spesielt til det (disse finnes i den store fellesboden).
9.7. El-materiell skal ikke kastes i borettslagets avfallsanlegg, men bringes til en el-forretning som har plikt til å ta mot samme typer utstyr som forretningen selv selger.

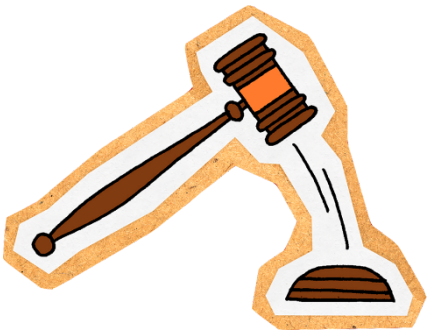
10. MARKISER

10.1. Det er i henhold til vedtektenes § 4-3 (2) tillatt å montere markiser til skjerming mot regn og vind på de balkonger som har andre balkonger over seg. Markisene skal være solide nok til å tåle vær og vind i Verven. De skal ved behov innfestes fagmessig i undersiden av balkongen over, og ha en ensfarget duk som er i tråd med byggets fargeskjema, NCS S 6005-Y20R.
10.2. Ingen permanente elementer kan monteres fast mellom topp av rekkverk og underside av balkong over. Markisene må være lokalisert på innsiden av rekkverk.
10.3. Markisene kan kun brukes når beboer er til stede i boligen. Andelseier har i henhold til

vedtektene vedlikeholdsansvar for markisene og ansvar for eventuelle skader som markisene har forårsaket.
10.4. Ved demontering av markiser skal andelseier dekke til alle hull og merker fra markisene på en fagmessig måte.

Borettslaget Verven

Panorama



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Verven Panorama.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 24.04.2025, kl. 17:30

Midjord Bydelshus, Nordre Ramsvigs vei 1, 4015 Stavanger

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 Styrets årsberetning

4 Styrets arbeidsmåter

5 Orientering om tilbakebetaling fra Stavanger kommune

6 Godtgjørelse til styret

7 Budsjett til vedlikehold: Verven 36 4. Etasje (H0405)/mat-/badlukt i korridoren

8 Ventilasjonen i byggene våre

9 Ny TV/internett avtale

10 Justering av vedtektene (krever 2/3 flertall)

11 Justering av husordensreglene

12 Valg

- 12.1 Valg av styreleder for 2 år
- 12.2 Valg av 2-3 styremedlem for 2 år
- 12.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 12.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Verven Panorama

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Styrets årsberetning

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes

4. Styrets arbeidsmåter

På generalforsamling i 2024 redegjorde styret grundig for arbeidet som legges ned i styret og hvordan styret jobber sammenlignet med tidligere styrer. I store trekk går det ut på at styremedlemmene i stor grad utfører mange av oppgavene som normalt sett kunne blitt satt ut til prosjektledere, serviceteknikere og vaktmester tjenester (utover vanlige tjenester). I tillegg tilbyr ulike styremedlemmer aktiv assistanse basert på egen kunnskap til andelseiere mot gebyr til borettslaget. Ved å gjøre det på denne måte får styret en veldig god kjennskap til borettslaget og er mye tettere på andelseiere, samt at beboere i stor grad får billigere og raskere respons på sine forespørsler.

Denne måte å jobbe på krever at styremedlemmer har tid og kunnskap til å jobbe på denne måte, noe som ikke er en selvfølge. Selv om styret har som intensjon å fortsette denne trenden med aktiv egen service til beboere, er man realistisk i lys av at styreleder over flere år nå gir seg, så vil det kunne medføre at servicen blir noe redusert som følge av den tid, erfaring og kunnskap forsvinner ut av styret. Budsjettmessig vil vi som følge av dette planlegge med noe økte driftskostnader, og samtidig noe lavere budsjettert styrehonorar for neste styreperiode. Tiden vil da vise hvordan dette utvikler seg.

Forslag til vedtak: Styrets arbeidsmåter anerkjennes, og generalforsamlingen har tiltro til at styret justerer kursen etter behov og den tid og kunnskap styremedlemmene har til å bidra til drift og vedlikehold utover det som kan forventes av vanlig styrearbeid.

5. Orientering om tilbakebetaling fra Stavanger kommune

Vedlagt er to viktige notater / brev som dokumenter en oppsummering av denne viktige saken knyttet til for mye innkrevd i renovasjonsgebyr, som styret har jobbet med i lang tid og nå omsider klart å inndrive de penger kommunen skulle betale tilbake.

Som også presentert i årsrapport utgjør så og si dette hele overskuddet til borettslaget, og som styreleder har regnet seg fram til, gitt presenterte forutsettinger har dette en total nåverdi over 30 år på i underkant 30millioner kroner. Den akkumulerte direkte økonomisk gevinst ved utgangen av 2025 er rett i underkant av 4 millioner kroner.

Styret skylder også å informere om at dette er ivaretatt ifbm budsjettering for kommende år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar dette til orientering og setter pris på den store verdi spart for andelseiere og borettslaget som følge av styret med styreleder i spissen har fanget opp denne feilen og videre klart å inndrive dette rettmessige krav fra stavanger kommune.

6. Godtgjørelse til styret

De siste årene har honoraret til styret vært delt i ett ordinært og ett ekstraordinært honorar.

Det ekstraordinære honoraret har vært dedikert til større prosjekter og oppgaver som ikke ville vært naturlig å håndtere av styret på årlig basis. Typisk sjeldnere enn hvert 5 år.

De aller fleste av de tosifferede antall større prosjekter og oppgaver, har blitt avsluttet før denne styreperiode. Dog, flere har også i inneværende periode likevel krevd en god del arbeid. Kort kan det nevnes oppfølging av SFTY systemet, Nye varmepumper og ikke minst ferdigstilling av tilbakebetaling av for mye innkrevd avgifter fra Stavanger kommune. Her har styreleder sittet i førersetet og fotfulgt inn denne ekstremt viktige saken. Alt dette og mer til er redegjort for i årsrapporten. I lys av dette har styret igjen vurdert å foreslå ett ekstraordinært honorar, men har dette året valgt å likevel ikke foreslå noe ekstra godtgjørelse knyttet til dette.

Dersom det ordinære styrehonoraret for styreperioden 2023-2024 skal honorere styremedlemmenes arbeidsinnsats på samme nivå som for de siste styreperioder, bør honoraret settes noe høyere enn det som opprinnelig ble budsjettert. Dette har blitt diskutert og i forbindelse med arbeidet med revidert budsjett vedtok styret å foreslå å et ordinært styrehonorar på kr 600.000, som da også ble innarbeidet i revidert budsjett for 2025. Styret mener dette er et minimumsnivå som honoraret bør ligge på, og som da til en viss grad kan rettferdiggjøre all den ekstra innsats som sittende styre har lagt ned.

Styret håper også beboere setter pris på dette denne innsats som styret legger ned.

Forslag til vedtak: Følgende styre godtgjørelse foreslås for 2024-2025

Ekstraordinært styrehonorar: for inneværende periode settes dette til kr 0, dette til tross for at mange av de større prosjekter som ble ansett avsluttet i forrige periode har krevd mye oppfølging i inneværende periode. Dette er det redegjort for i saksfremleggingen og årsrapporten.

Ordinært Styrehonorar: Med henvisning til saksfremleggene og årsrapport vedtar generalforsamling et samlet ordinært styrehonorar på kr 600.000 (sekshundretusen), som fordeles internt i styret iht vedtak i styret.

7. Budsjett til vedlikehold: Verven 36 4. Etasje (H0405)/ mat-/badlukt i korridoren

Hei,

Matlukten kommer ut i korridoren.

Alle dører er stengt og ingen lufter ut via dør til korridoren - men likevel virker det at noen lager mat i korridoren. Hadde vært flott hvis vår korridor kunne få en befaring. Jeg antar vi trenger derfor et budsjett til "reperasjon av ventilasjonsanlegg"

Sted: Verven 36 4. Etasje (H0405)/mat-/badlukt i korridoren

Hilsen

Martin

Forslag til vedtak: Jeg antar vi trenger derfor et vedlikeholdsbudsjett for Verven 36 4. Etasje til "reperasjon av ventilasjonsanlegg i 4. Etasje (på siden ved H405), (Verven 36)"

Styrets innstilling: Styret vil redegjøre for sine erfaringer og allerede pågående undersøkelser og tiltak knyttet til denne problemstilling i begge bygg. Tema ventilasjon blir en egen sak på generalforsamlingen.

8. Ventilasjonen i byggene våre

Utfordringer med ventilasjon i byggene har vært en problemstilling som har dukket opp ved gjentatte anledninger siden byggeår. Ila denne styreperioden har det kommet flere og flere klager på ventilasjonen og styret har registrert dette og også gjort egne observasjoner. På sensommer 2024 ble det også gjort tilsyn med viftene som står på taket, og man sjekket om disse fungerte iht intensjon. Dette ble utført av vår leverandør. Det ble ikke gjort noen anmerkninger som skulle tilsi at noe var feil med viftene.

Til tross for det har det spesielt i den senere tid komme flere klager fra begge byggene om diverse røyklukt, matlukt, parfymer og dårlig funksjon på avtrekk.

Styrets vurderinger så langt er:

Systemet funger slik at til luft kommer naturlig fra ute via vegg ventiler, mens luft suges ut via kjøkkenventil og baderomsventil ved hjelp av vifter som står på taket på våre bygg.

Det som er veldig viktig er at ingen har kjøkken hetter med egen motor, samt at alle har kjøkkenheter med spjeld som fungerer. Ideelt sett må også alle ha en liten åpning i veggventil hvis ikke blir fort undertrykk i leilighet, da det ikke kommer noe til luft. Dersom mange stenger denne vil de som åpner få en voldsom luftstrøm og derfor stenger de den, også er loopen i gang. En annen kilde til problem er døren ut mot korridor. Ofte oppstår undertrykk i korridoren, spesielt ved lufting inne i leilighetene og når man åpner terrasser og vindu, da vil ytterdøren ofte presses ut mot korridor, og pga slitasje i låser og pakkinger vil luft trekke ut i korridor, og dertil inn i andre leilighet som har undertrykk vs korridor.

Oppsummert:

Styret beklager at dette er ett problem. Styret har allerede vært inne i flere leiligheter for å undersøke tilstand og gjøre luftmålinger, og planen er nå videre sammen med aktuelle selskap med ekspertise se mer på dette, se på og vurdere hva vi kan gjøre for å få dette til å fungere bedre.

Det som alle andelseiere oppfordres til å gjøre er å påse at dere har et spjeld som fungerer i kjøkken hetten, samt sjekke om ytterdør er tett (slitasje på lås og/eller pakning). Helst ha en «gløtt» på veggventil enten i stue eller soverom. Kontakte styret dersom dere er usikker.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen aksepterer styrets plan for å bedre ventilasjonen, og styret får fullmakt til å innenfor forsvarlige økonomiske rammer gjøre nødvendige utbedringer.

9. Ny TV/internett avtale

Styret har i 2025 jobbet med å innhente anbud for leveranse av TV/internett tjeneste til vårt borettslag. Eksisterende avtale med Lyse/Altibox går ut til høsten, dette har vært en god avtale for borettslaget, da den ikke har vært KPI justert på mange år. I lys av dette så styret det som nødvendig å gå ut i markedet i slik at vi kunne vurdere det åpne marked. Det ble laget ett anbudsdokument som ble sendt ut til 4 potensielle tilbydere, hvor vi fokuserte på fleksibilitet for våre brukere. I tillegg til Lyse/Altibox, ble Global Connect, Telia og Telenor kontaktet og fikk tilbud om å være med på en anbudsrunde. Etter en del vurderinger internt i styret stod valget til slutt mellom Telia og Lyse/Altibox og vi gikk i møter med disse og fikk forbedret tilbudet vs opprinnelig tilbud vi fikk fra dem. Begge fikk deretter en siste mulighet til å bekrefte om de har mer å gå på mhp pris og innhold før en siste runde med forhandlinger.

Vurderinger som styret har lagt til grunn utover pris og innhold er selvsagt kundeservice og tilgjengelighet. Et annet viktig moment var at en avtale med Telia ville kreve nyinstallasjon i alle hoved leiligheter, samt ny fiber inn til teknisk rom.

Varighet på avtale var også ett moment, da nyinstallasjon vil gjøre det mulig for Telia med 5 års binding, mens en ny avtale med Lyse/Altibox er begrenset av nytt regelverk til 2 år.

Begge leverandører presenterte en liten tv/internett pakke, samt en oppgradert pakke, og selvsagt mange individuelle valg som hver og en kan kjøpe ekstra.

Styret innstiller på å gå for den minste av pakkene som er tilbudt dette fordi styret ikke ønsker å pådra seg mer faste kostnader enn nødvendig. Styret mener også at den pakken er mer en god nok for flertallet av beboere, samt at valgmuligheter gjør det lett for de som ønsker mer å velge det og selv betale for det.

Styret har besluttet å gå for følgende: Lyse/Altibox tilbyr borettslaget en bedre, billigere og mer fleksibel avtale enn vi har i dag. Styret har derfor enstemmig valgt å videreføre det gode samarbeidet med Lyse/Altibox som lokal konkurransedyktig aktør, med pakke Altibox Flex S som standard for borettslaget.

Vedlagt ligger info om valgt pakke fra Lyse/Altibox.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen aksepterer styrets valg av TV/Internett leverandør og ny pakke. Valgt leverandør er Lyse/Altibox, Altibox Flex S. Avtalen vil ha en varighet på 2 år fra oppstart. Styret vil komme tilbake med dato for oppstart av ny avtale.

10. Justering av vedtektene (krever 2/3 flertall)

Styret fremmer forslag til justering av vedtektene som det framgår av det vedlagte dokument. § 2.1 (12) og 5.1(9)

I henhold til §11-1 i vedtektene kreves det minst 2/3 flertall for å gjøre gyldig vedtak om endringer i vedtektene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner forslag om endringer i vedtektene § 2.1 (12) og 5.1(9).

11. Justering av husordensreglene

Styret fremmer forslag til justering av husordensreglene som det framgår av det vedlagte dokument § 2.2, § 4.9, § 7.1 og § 7.4.2

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner forslag om endringer i husordensreglene § 2.2, § 4.9, § 7.1 og § 7.4.2.

12. Valg

12.1 Valg av styreleder for 2 år

Det må velges ny styreleder da nåværende styreleder har medelt styret i god tid at han ikke stiller til gjenvalg.

Forslag til ny styreleder fra Styret er styremedlem Ståle Pedersen, som også den senere tid har fungert som stedfortreder for nåværende styreleder. Velges for 2 år

12.2 Valg av 2-3 styremedlem for 2 år

Styret skal i henhold til §8-1 i vedtektene bestå av styreleder pluss to til fire andre styremedlemmer. Nåværende styreleder Jan Opsal, går ut av styret. Øvrige faste styremedlemmer er Lars Erik Østerås (valgt for periode 2023-2025)og Ståle Pedersen (valgt for periode 2024-2026). Dersom nåværende styremedlem Ståle Pedersen blir styreleder og Lars Erik Østerås styre periode er over, er det behov for å velge minst 2 faste styre medlemmer. Disse velges da for 2 år.

Styret anser det som viktig å sikre kontinuitet og foreslår at Lars Erik Østerås velges for 2 nye år som styremedlem. Andre kandidater presenteres på generalforsamling.

12.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Det er behov for å velge varamedlemmer som kan steppe inn når de faste styremedlemmer ikke er tilstede. Normalt velges 1. og 2. vara og det er opp til det sittende styre og varamedlemmer å bestemme hvor mye varamedlemmer kan og ønsker å bidra. Varamedlemmer velges for 1 år. Kandidater presenteres på generalforsamling.

Inneværende periode var følgende varamedlemmer:

1.Cecilie Sæveland, Verven 38 og 2.Kent Sigurdsen, Verven 38

(I tillegg var Ahmad Osman Amith 3. varamedlem, men han søkte seg fritatt ila året etter at han solgte sin andel)

434 Borettslaget Verven Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Salgsinntekter		42 074	33 078	48 000
Innbetalt felleskostnader		5 529 794	5 421 010	5 526 573
Innbetalt til felles lån - avdrag		5 680 375	5 992 510	0
Innbetalt til felles lån - renter		3 830 126	2 819 134	0
Leieinntekt garasje		127 669	125 425	126 000
Andre driftsinntekter	1	548 967	626 467	500 000
Lading el-bil		36 793	27 083	40 000
Sum Inntekter		**15 795 798**	**15 044 708**	**6 240 573**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	935 620	975 555	570 500
Avskrivninger	6	16 178	27 396	0
Forretningsførerhonorar		159 540	155 040	167 800
Tilleggstjenester forretningsfører		79 826	63 000	63 000
Revisjonshonorar	3	17 258	15 939	10 750
Vaktmestertjenester		114 075	108 852	117 500
Drift og vedlikehold	4	1 581 180	825 581	2 088 300
TV og/eller internett		456 500	457 790	452 000
Forsikringer		279 778	216 357	319 300
Kommunale avgifter		785 185	1 040 335	1 490 000
Energi/strøm		759 483	845 867	850 000
Administrasjonskostnader		15 021	15 729	7 000
Sum kostnader		**5 199 644**	**4 747 441**	**6 136 150**
Driftsresultat		**10 596 154**	**10 297 267**	**104 423**
Finansielle poster				
Renteinntekter		170 054	81 233	130 000
Rentekostnader		3 828 214	2 809 416	0
Netto finanskostnader		**3 658 160**	**2 728 183**	**-130 000**
Resultat	**5**	**6 937 994**	**7 569 085**	**234 423**

434 Borettslaget Verven Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	21 420 000	21 420 000
Bygninger	6	200 709 994	200 709 994
Andre driftsmidler	6	819	16 997
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**222 130 813**	**222 146 991**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		84 601	8 384
Fordring på forretningsfører		-313	0
Forskuddsbetalte kostnader		368 497	310 659
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 481 459	3 277 786
Sum omløpsmidler		**4 934 244**	**3 596 829**
SUM EIENDELER		**227 065 057**	**225 743 820**

434 Borettslaget Verven Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		12 600	12 600
Opptjent egenkapital		86 596 684	79 658 690
Sum egenkapital	7	**86 609 284**	**79 671 290**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	80 802 077	87 147 360
IN ordning(individuell nedbetaling)	8	9 628 511	8 963 099
Borettsinnskudd		44 484 000	44 484 000
Garasje innskudd		4 900 000	4 900 000
Sum langsiktig gjeld		**139 814 588**	**145 494 459**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		82 006	37 225
Innbetalt strøm		298	0
Gjeld til forretningsfører		0	4 688
Leverandørgjeld		466 992	392 779
Skyldig off. avgifter		0	135
Annen kortsiktig gjeld		91 889	143 244
Sum kortsiktig gjeld		**641 185**	**578 071**
Sum gjeld		**140 455 773**	**146 072 530**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**227 065 057**	**225 743 820**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Jan Asbjørn Opsal	Ståle Pedersen	Lars Erik Østerås
Styreleder	Styremedlem	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.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

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 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avtale om umatrikulert område	0	100 000
Godkjenning av nye andelseiere	30 648	50 543
Refusjon av for mye betalt renovasjonsgebyr	511 371	475 924
Innbetaling av gebyrer utstedt av styre	6948	0
Sum	**548 967**	**626 467**

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	820 000	855 000
Arbeidsgiveravgift	115 620	120 555
Sum personalkostnader	**935 620**	**975 555**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	234 130	281 970
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 044 066	411 722
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	25 221	6 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	65 257	18 215
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	205 581	102 789
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 925	4 884
Sum	**1 581 180**	**825 581**

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**6 937 994**	**7 569 085**
Avdrag på lån	-5 679 871	-5 995 332
Tilbakeføring av avskrivning	16 178	27 396
Endring disponible midler	**1 274 301**	**1 601 149**
Omløpsmidler	**4 934 244**	**3 596 829**
Kortsiktig gjeld	**641 185**	**578 071**
Disponible midler	**4 293 060**	**3 018 758**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Takterrasse	Overvåkningsan 1	Overvågkningsk	Grill
Anskaffelseskost pr.01.01 :	199 300 000	21 420 000	1 409 994	242 500	54 926	50 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	199 300 000	21 420 000	1 409 994	242 500	54 926	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	242 500	54 926	50 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	199 300 000	21 420 000	1 409 994	0	0	0
Anskaffelsesår :	2006	2006	2018	2012	2017	2018
Antatt levetid i år :				5	5	5

	Sittegruppe	Tørketrommel	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 750	29 419	32 769
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 750	29 419	32 769
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	68 750	28 602	32 769
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	817	0
Årets avskrivninger :	0	9 806	6 372
Anskaffelsesår :	2018	2022	2021
Antatt levetid i år :	3	3	3

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	12 600	0	12 600
Egenkapital	86 596 684	6 937 994	79 658 690
Sum Egenkapital	**86 609 284**	**6 937 994**	**79 671 290**

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**
Lånenummer:	**135511806**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	171 096 000
Lånesaldo 01.01:	87 147 360
Avdrag i perioden:	6 345 283
Lånesaldo 31.12:	**80 802 077**
Saldo 5 år frem i tid:	51 637 310
Andelssaldo 01.01:	8 963 099
Innbetalt IN i perioden:	1 251 488
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	586 075
Andelssaldo 31.12:	**9 628 511**
Sum pantegjeld for lån:	**90 430 588**

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 139 814 588,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr. 222 130 813,- .

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Verven Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Verven Panorama

Styreleder	Jan Asbjørn Opsal (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Ståle Pedersen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Lars Erik Østerås (sign.)	25.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Verven Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Verven Panorama 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 rettvisende 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 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 5PWR5-57Q16-35RDH-Z3NDC-R03NP-LZ31I

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5PWR5-57Q16-35RDH-Z3NDC-R03NP-LZ31I

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
2025-03-25 13:33:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5PWR5-57Q16-35RDH-Z3NDC-R03NP-LZ31I

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

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

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

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

ÅRSBERETNING FOR STYREPERIODEN 2024-2025

1) Tillitsvalgte

Ved ordinær generalforsamling 23.05.2024 ble styrets sammensetning slik:

Styreleder: Jan Opsal, Donevikstraen 6, 4048 Hafrsfjord

Styremedlem: Lars Erik Østerås, Verven 36

Styremedlem: Ståle Pedersen, Paradisveien 86, 4012 Stavanger

Varamedlem: Cecilie Sæveland, Verven 38

Varamedlem: Kent Sigurdsen, Verven 38

Varamedlem: Ahmad Osman Amith, Verven 36

Styret besto etter dette av tre menn, og én kvinne og to menn var varamedlemmer.

Den 06.12.2024 meldte varamedlem Ahmad Osman Amith at han hadde solgt sin andel. Han ønsket i den forbindelse å bli løst fra sitt verv, noe styret imøtekom i møte 19.12.2024. Ettersom Amith var tredje varamedlem, vurderte ikke styret det som nødvendig å kalle sammen til en ekstraordinær generalforsamling for å velge nytt varamedlem. Styrets sammensetning har etter dette vært slik:

Styreleder: Jan Opsal, Donevikstraen 6, 4048 Hafrsfjord

Styremedlem: Lars Erik Østerås, Verven 36

Styremedlem: Ståle Pedersen, Paradisveien 86, 4012 Stavanger

Varamedlem: Cecilie Sæveland, Verven 38

Varamedlem: Kent Sigurdsen, Verven 38

Varamedlem Cecilie Sæveland har i hele styreperioden vært kalt inn til alle styremøter og har hatt stemmerett når ett av de faste styremedlemmene har hatt forfall.

Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og eventuelle ansettelser. **Styret oppfordrer på bakgrunn av styresammensetningen fra forrige generalforsamling, kvinner til å stille seg til disposisjon til styrearbeid.**

2) Generelle opplysninger om Borettslaget Verven Panorama

Borettslaget består av 126 andeler med tilhørende boretter.

Borettslaget Verven Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987642319, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresser:

Verven 36

Verven 38

4014 Stavanger

Gårds- og bruksnummer: 52/608

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses. Borettslaget Verven Panorama har ingen ansatte.

Borettslaget har med virkning fra 01.01.2022 etablert ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld i Husbanken i tråd med vedtak i den ordinære generalforsamlingen i 2021. Individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden i Husbanken kan skje i forbindelse med borettslagets termininnbetalinger, som skjer kvartalsvis. Avtale om nedbetaling må inngås med forretningsfører før 1. mars, 1. juni, 1. september eller 1. desember. Andelseier bør ta kontakt med forretningsfører i god tid dersom en ønsker å betale ned på fellesgjelden.

Borettslaget er medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

3) Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av BATE fra 01.07.2019, før dette var OBOS forretningsfører helt fra borettslaget ble stiftet.

Borettslagets revisor er KPMG i samsvar med vedtak i generalforsamlingen 12.06.2019.

4) Styrets kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret har i hele 2024 arbeidet med en løpende budsjettkontroll og aktiv økonomistyring, styreleder har lagt frem en rekke statusrapporter til styret med kommentarer fokusert på ulike sider ved utviklingen av den økonomiske driften. Dette har ført til at styret underveis har hatt god oversikt over borettslagets økonomiske stilling og har dermed kunne gjøre sine vedtak i økonomiske spørsmål på informert grunnlag.

Driftsregnskapet viser følgende avvik i forhold til budsjettet:

Kr 50.000 mer ekstraordinære driftsinntekter, kr 30.000 mottatt for godkjenning av nye andelseiere.

Kr 900.000 mindre på drift og vedlikehold, varmepumpe var budsjettert i 2024.

Kr 50.000 mer er brukt på forsikringer, dette har sammenheng med høyt antall skader i 2023.

Kr 200.000 mindre er brukt på elektrisk energi som følge av lavere strømpriser.

Kr 120.000 mer er mottatt i renteinntekter

Samlet sett er resultatet styrket med kr 1.220.000 på grunn av disse fem avvikene. Disponible midler er styrket i løpet av året med ca. kr 1.270.000, det var budsjettert med ca. kr 30.000 i positivt resultat, så summen av avvik på øvrige poster med kr 20.000 er et svært lite beløp.

Når det gjelder utviklingen i borettslagets disponible midler, er det behov for å oppsummere noen perspektiver på saken med refusjoner fra Stavanger kommune: Styret reklamerte sommeren 2022 på beregningsgrunnlag som var benyttet for fastleddet i renovasjonsgebyret, og Stavanger kommune erkjente at kommunen helt fra 2006 hadde benyttet feil beregningsgrunnlag. Styret har oppnådd refusjon med virkning fra og med 2009 med tillegg av forsinkelsesrenter, og refusjonsprosessen ble

fullført i mars 2025. Styret legger frem en egen sak om denne prosessen for generalforsamlingen, men følgende nøkkeltall tas inn her, da de har direkte relevans for regnskapstallene for 2024:

Kr 1.717.993 for mye innkrevd totalt i perioden fra og med 2009 til og med første termin 2022

Kr 1.243.929 i forsinkelsesrenter

Kr 208.483 i estimerte renteinntekter på mottatte beløp

Kr 713.404 i reduserte kommunale avgifter andre termin 2022 til andre termin 2025.

Kr 3.883.809 i akkumulert økonomisk gevinst ved utgangen av 2025

Det gjøres oppmerksom på at rundt 1,1 millioner kroner av denne gevinsten er eller blir realisert i løpet av 2025. Likevel utgjør gevinsten på denne reklamasjonssaken storparten av borettslagets disponible midler per 31.12.2024 på kr. 4 293 060.

Styret har i perioden fra og med 2022 vært opptatt av å sørge for at en sunn økonomisk drift når en ser bort fra resultatet av reklamasjonssaken i forhold til Stavanger kommune. Følgende tall er relevante i denne sammenhengen:

Kr 4.293.060 Disponible midler per 31.12.2024

Kr 407.225 Disponible midler per 31.12.2021

Disse tallene viser at disponible midler er styrket med ca. 3,9 millioner kroner i løpet av årene 2022, 2023 og 2024. Ca. 2,8 millioner av denne økningen kan tilskrives refusjonene fra Stavanger kommune. De øvrige ca. 1,1 millioner kroner er bygd opp gjennom overskudd på driften for øvrig. Disse tre årene har styret budsjettert med årlige overskudd ettersom styret har ønsket å bygge opp borettslagets disponible midler, dette gjelder en halv million kroner. De resterende 600.000 kroner er spart som følge av styret økonomistyring.

I denne sammenhengen er det også relevant å se på utviklingen av størrelsen på felleskostnader til drift i den samme treårsperioden:

2022 – Budsjettert til Felleskostnader drift	5 063 747,00
2025 – Budsjettert til Felleskostnader drift	5 526 573,00
2022-2025 – Økning i Felleskostnader drift	462 726
2022-2025 – Økning i Felleskostnader drift	9,14 %
2022-2025 – Økning i konsumprisindeksen	14,69 %
2022-2025 – Lønnsvekst i perioden	16,75 %

Økningen i lønnsvekst er relevant fordi flere av borettslagets avtaler dreier seg om arbeidsintensive leveranser og reguleres etter utviklingen i lønnsveksten. Dette innebærer at en normal utvikling i fellesutgiftene i denne perioden hadde resultert i Felleskostnader drift på en nivå 6-7 % over det nivået som kreves inn fra andelseierne i dag. Det vil si at dersom borettslagets kostnader hadde utviklet seg i tråd med konsumprisindeksen og lønnsveksten, måtte det ha vært krevd inn ca. kr 350.000 mer i 2025 enn det som faktisk er tilfelle. En viktig årsak til at fellesutgiftene ikke har øket så mye som en skulle vente, ligger i styrets arbeidsmåte, se rapporten nedenfor når det gjelder dette.

IN ordningen

2022 var det første året som ga den enkelte andelseier mulighet til individuell nedbetaling av fellesgjeld. Regnskapet viser i balansen per 31.12.2024 at til nå er nærmerer ti millioner kroner betalt ned av andelseiere ut over den regulære nedbetalingsplanen. Det er både nye eiere og eiere som har eid sine andeler en god stund, som har betalt ned på fellesgjelden med ekstraordinære avdrag. De fleste som har foretatt individuell nedbetaling, har betalt ned hele fellesgjelden på sin andel. Dette viser at ordningen har møtt et betydelig behov blant våre andelseiere. I forbindelse med salg av andeler, nevnes praktisk talt alltid ordningen på en fremtredende plass i annonsen for andelen. Det er mulig å gjøre individuelle nedbetalinger på fellesgjelden fire ganger i året, i mars, juni, september og i desember. Dette må avtales i god tid på forhånd. De som vurderer å betale ned felles gjeld, må ta kontakt med Bate senest i løpet av februar, mai, august eller i løpet av november slik at avtale om nedbetaling kan inngås i tide.

5) Koronapandemien, smittevern og digital kommunikasjon

Selv om koronapandemien nå regnes som historie til tross for at smitten fremdeles finnes i samfunnet, har pandemien likevel satt noen spor i måten vi arbeider på. En del boligselskaper har gått over til digitale møter som sin vanlige møteform. Styret mener likevel at når generalforsamlinger skal behandle store og komplekse saker, er fysiske møter bedre egnet. Borettslaget Verven Panorama har på de siste generalforsamlingene hatt en rekke slike saker og har derfor avholdt generalforsamlingene som fysiske møter i både 2022, 2023, 2024 og nå i 2025.

Innføringen av digital kommunikasjon for den lovpålagte kommunikasjonen med andelseierne kom også som en konsekvens av pandemien. Denne ordningen har medført at styret nå utfører flere oppgaver som vi tidligere betalte forretningsfører for å gjøre for oss. Borettslaget sparer titusener av kroner på administrasjon og forsendelser, samtidig som vi sender ut langt mer felles informasjon nå enn før pandemien.

Andelseiere har rett til å reservere seg mot digital kommunikasjon, men den som reserverer seg, må da betale et gebyr som dekker de merkostnadene som en slik reservasjon innebærer. Det er ingen av andelseierne som på det nåværende tidspunkt har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

6) Styremøter og styrearbeid

Styret har i denne styreperioden fra 23.05.2024 og frem til 15.04.2025 16.03.2025 avholdt 12 møter og behandlet i underkant av 200 saker, mot 18 møter og 257 saker i styreperioden 2023-2024, mot 13 møter og 186 saker i styreperioden 2022-2023, og 15 møter og 141 saker i styreperioden 2021-2022. De fleste styremøtene har vært fysiske styremøter, mens noen har vært Teams-møter. I hastesaker har vi behandlet saker pr. epost og protokollert dem i førstkommende styremøte. Dette gjelder blant annet en god del av de 13 godkjenningene av nye andelseiere som styret har behandlet i løpet av denne styreperioden mot henholdsvis 27 og 16 i de to foregående styreperiodene, samt en del bruksoverlatinger. Årets lengste styremøte varte i over 5 timer.

Det er ulike årsaker til den store saksmengden, i forhold til styreperioden 2021-2022 er saksmengden nesten doblet. Det pekes særlig på økt saksmengde på grunn av de ekstraordinære tiltakene og prosjektene som er gjennomført i styreperiodene 2022-2023 og i 2023-2024. Det understrekes at de lovbestemte godkjenningene etter 01.07.2022 blir gjennomført og protokollført, at anbud og oppdrag i større grad enn tidligere blir styrebehandlet og at styrets behandling av klagesaker blir systematisk protokollført.

Styret har håndtert nærmere 1550 eposttråder per 14.04.2025, mot over 1800 epost-tråder pr. 09.05.2024 siden forrige generalforsamling. Pga av alle de ekstraordinære tiltak i fjor er det naturlig at andel har gått ned noe, men samtidig viser det at det er fryktelig mye av andre oppgaver og henvendelser knyttet til vanlig drift av borettslaget.

Noen av disse trådene inneholder opp mot 40 eposter om samme sak, andre består kanskje bare av et enkelt spørsmål og et kort svar. Av praktiske grunner har vi ikke beregnet antall eposter totalt, men bare eposttådene, der hver eposttråd vanligvis handler om en enkelt sak, men i noen tilfeller kan flere ulike saker ligge i den samme eposttråden. Totalen utgjør mange tusen eposter som er lest og behandlet. Enkelte eposter har alene utløst flere timer med arbeid i form av befaring, utrykning, utredning, styrebehandling eller andre former for handling.

Styret praktiserer det vi oppfatter som sunne og nødvendige prinsipper for styrearbeid som følger av de krav som stilles til de tillitsvalgte av lovverk, andelseiere og samarbeidspartnere. Prinsippene dreier seg om vektlegging av styrets ansvar knyttet til ansvarlig forvaltning av borettslagets økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, personvern, juridisk ansvar, honorering og håndtering av utbetalinger.

Et annet sett med prinsipper handler om likebehandling, dokumentasjon og transparens. Lovverket forutsetter at alle andelseiere og beboere skal behandles på en likeverdig måte på det samme grunnlaget. For å oppnå dette, er skikkelig dokumentasjon en forutsetning for å sikre likebehandling, både innen en enkelt styreperiode og ikke minst over tid med skiftende styresammensetning. Derfor blir flere saker behandlet i styremøter enn tidligere. Derfor inneholder våre styreprotokoller også mer presis informasjon og konkrete refleksjoner rundt disse spørsmålene enn protokollene fra tidligere styrer, slik at styret kan ta beslutninger som er konsekvente i forhold til saker som ligner på hverandre. Det gjør det også lettere å være transparente i forhold til dem som blir berørt av våre beslutninger, selvsagt så langt dette er mulig når det gjelder personvern. Skikkelig dokumentasjon sikrer også transparens i forhold til senere styrer, som kan se hva styret har vedtatt og hvorfor styret har fattet sine beslutninger.

De gangene det har oppstått kritiske situasjoner eller innvendinger mot styrets saksbehandling, har det vist seg at styrets vektlegging av sunne prinsipper har vært svært nyttig. Dette har ført til at det har vært lettere å finne raskt frem til de gode grepene i de vanskelige sakene. Det blir også lettere å få aksept for styrets beslutninger fra beboere, andelseiere og samarbeidsparter.

7) Godkjenning av nye andelseiere og velkomstinformasjon

Styret har i denne styreperioden godkjent 13 nye andelseiere, tallet er betydelig lavere enn det foregående året, noe styret tolker som en tilfeldig variasjon. Tallene fra de siste tre og et halvt årene innebærer at mellom hver femte og hver sjette andel blir solgt årlig. Samtidig har borettslaget en del andelseiere som har eid sin andel helt siden borettslaget var nytt, så det er store variasjoner i faktisk eiertid i borettslaget.

Mange av de som har solgt sine andeler i denne styreperioden, har oppnådd gode priser. Til dels henger dette sammen med den generelle prisutviklingen i Stavanger. Men vi har også merket oss at flere salgsoppgaver fremhever at borettslaget drives godt og har en solid økonomi. Mange eiendomsmeglere gir også svært gode tilbakemeldinger på informasjonen de har fått om borettslagets drift og økonomi når de har henvendt seg til styret og understreker at dette gir meglere og mulige kjøpere tillit til borettslaget.

Styrets inntrykk er at det er mange ulike årsaker til at andeler blir solgt. En del av de 13 solgte andelene er solgt av andelseiere som har hatt godkjent bruksoverlating på grunn av arbeid eller studier, og så har det vist seg at andelseier ikke kommer tilbake til Stavanger. I andre tilfeller er det endret familiesituasjon eller jobbsituasjon som fører til at andelen blir solgt. Et betydelig antall nye andelseiere fører i seg selv til økt arbeid for styret i form av ulike slags henvendelser fra nye andelseiere og beboere, selv om styret har svært gode erfaringer med informasjonspakken som er utviklet de siste årene.

I henhold til lov om burettslag og våre vedtekter skal nye andelseiere godkjennes av styret. Tidligere har dette ikke vært gjennomført, blant annet fordi lovverket har en bestemmelse som sier at nye andelseiere er godkjent dersom styret ikke innen 20 dager har nektet godkjenning. Imidlertid viser det seg at en betydelig andel av overdragelsene skjer mindre enn 20 dager etter at styret har fått melding, og da brytes loven dersom andelen overtas uten styrets godkjenning. I flere tilfeller har en aktiv godkjenningsprosess ført til at styret er blitt oppmerksom på forhold som må tas opp med andelseier. Styrets oppfatning er derfor at den nye praksisen med aktiv godkjenning av nye andelseiere har ført til økt kvalitet i driften av borettslaget.

En viktig side ved dette arbeidet har vært å få gitt nye andelseiere skikkelig informasjon fra borettslaget i forbindelse med overtagelsen. Når nye andelseiere er blitt godkjent, får vedkommende et velkomstbrev med informasjon om borettslaget, et eget dokument med nyttige tips om boligen og borettslaget, en sjekkliste til bruk ved overtakelsen, tre viktige dokumenter om brannvern og selvsagt kopi av borettslagets vedtekter og husordensregler. Responsen på denne velkomsten med en egen informasjonspakke har vært meget god. Vårt inntrykk er at nye eiere nå vet mer om borettslaget ved innflytting enn det som var vanlig tidligere og at de nye andelseierne raskere henvender seg til styret ved behov.

8) Godkjenning av bruksoverlating og leietaker ved bruksoverlating

I løpet av arbeidsåret har styret behandlet 30 saker (14.04.2025) som gjelder bruksoverlating eller godkjenning av bruker ved bruksoverlating, dette er en betydelig økning i forhold til forrige styreperiode. Ofte har andelseier tatt kontakt med styret på forhånd for å avklare formalitetene rundt bruksoverlating av hovedleiligheten, noe som er i tråd med regelverket. I noen tilfeller er styret blitt oppmerksom på at det har skjedd en bruksoverlating uten en formell godkjenning, og styret har tatt kontakt med andelseier for å bringe forholdet i orden.

Lov om burettslag og borettslagets vedtekter forutsetter at en andelseier må ha styrets godkjennelse for å overlate bruken av sin hovedleilighet til andre, og at slik godkjennelse bare kan gis dersom visse vilkår er oppfylt. Tidligere er slike godkjenninger blitt gitt muntlig eller pr epost uten at saken er protokollert i styreprotokollen. Styret har nå lagt vekt på at alle saker skal protokolleres og at det skal stå i protokollen hvilken bestemmelse i loven og/eller vedtektene som gir hjemmel for den tillatelsen som blir gitt.

Selv om de fleste saker er kurante, har styret også i flere tilfeller måttet avslå søknader om rett til bruksoverlating fordi styret ikke fant hjemmel for godkjenning i lovverket. I alle godkjenninger har styret vist til den hjemmelen som er funnet i vedtektene og i lov om burettslag, og styret har ikke gitt tillatelser til bruksoverlating der lovverket ikke gir en klar hjemmel. I noen tilfeller har styret gitt pålegg om at den ulovlige bruksoverlatingen måtte opphøre, ettersom det ikke fantes hjemmel for å godkjenne den aktuelle bruksoverlatingen. For styret er det et viktig prinsipp at alle andelseiere og alle saker skal behandles på en likeverdig måte med grunnlag i det samme regelverket og det samme lovverket.

9) Støy og ordensforstyrrelser

Styret har også i denne styreperioden fått en god del henvendelser fra beboere om støy og andre ordensforstyrrelser, og disse blir fulgt opp med oversendelse av klagebrev fra styret til den berørte andelseieren og eventuelt advarsler der dette er relevant. I denne styreperioden har styret lagt stor vekt på at slike saker skal følges opp så raskt som mulig og at styrets oppfølging er skriftlig dokumentert med eposter og eventuelt i styreprotokoller dersom saken legges frem for styret. Styrets inntrykk er at dersom det reageres raskt på støy og andre ordensforstyrrelser og reaksjonen er godt dokumentert, har dette en god virkning i forhold til problemet. Et trivelig bomiljø vil ha en positiv virkning på bokvaliteten for beboerne og verdien av eiendommene ved salg.

Styret registrerer i en del tilfeller at beboer i den leiligheten som blir utpekt som kilde til støy, er uforstående til klagen og responderer at det ikke har vært noen i leiligheten i det aktuelle tidsrommet. Styret peker på at støy kan forplante seg på overraskende måter i et betongbygg og anbefaler derfor at klager tar en tur ut og sjekker om det er lys i boligen som støyen synes å komme fra, og gjerne også lytter i korridoren utenfor boligen. Det går også an å ringe på døren og si fra om støyen på en vennlig måte, men styret har forståelse for om noen kvier seg for dette.

Når en klage blir mottatt, formidler styret innholdet i klagen til andelseier uten å ta stilling til om klagers beskrivelser av situasjonen er korrekt eller ikke, men styret gir andelseier en mulighet til å gi en tilbakemelding på vegne av seg selv eller den berørte beboeren. I mange tilfeller blir problemet løst ved en slik runde, selv om partene kan ha ulike fremstillinger av og oppfatninger om den aktuelle hendelsen. Slike saker finnes det en del eksempler på i sameiets epost, uten at sakene er blitt formelt behandlet i styremøter. I enkelte saker har det vært avholdt møter mellom styremedlemmer og personer som har vært berørt av klager. Dette kan være nødvendig i noen sammenhenger, men det er en tidkrevende arbeidsmåte, så styret arbeider helst skriftlig med de fleste saker så langt det er mulig.

Styret har vedtatt en veiledning for klager for å gjøre klageprosessen mest mulig konstruktiv, denne veiledningen sendes ut til andelseiere og beboere ved behov og er publisert på norsk og engelsk på hjemmesiden.

I den nåværende styreperioden har styret protokollert 4 saker knyttet til ordensforstyrrelser og i tillegg gitt 4 advarsler til andelseiere og gitt 1 pålegg om avvikling av bruksoverlating uten lovlig hjemmel. I 3 saker har de respektive andelseierne samarbeidet konstruktivt med styret og avviklet leieforhold med leietakere som hadde misligholdt husordensreglene og skapt utrygge situasjoner for andre beboere, men uten at borettslaget hadde lovhjemmel for å kreve at tingretten fjernet leietakerne som et hastetiltak.

Styret har også arbeidet mye i denne styreperioden med flere saker knyttet til politisaker av ulik karakter. Dette er krevende saker der mange spørsmål knyttet til forholdet til alle involverte, til håndtering av bevis og til politiets etterforskning ofte må behandles under tidspress. Informasjon er et særlig vanskelig spørsmål i denne sammenhengen, ettersom det i slike saker er stort behov for å gi informasjon til dem som er berørt, men samtidig må styret være bevisst på at informasjonen skal være korrekt og at den ikke skal komme på avveie.

En annen type saker som vi gjerne skulle ha unngått, er bruk av de eksterne branntrappene for uautorisert adgang til takterrassene og i noen tilfeller også til de øverste takområdene. Vi ber andelseiere og beboere om å melde fra til styret umiddelbart om slik bruk av branntrappene og takene våre, og ringe politiet dersom folk observeres på de øverste takområdene. Gjør det til en god

vane å sjekke og eventuelt låse dørene til branntrappene når dere går forbi branntrappene på bakkeplan.

På bakgrunn av erfaringene fra styrets arbeid med disse sakene fortsetter styret å arbeide med borettslagets vedtekter og husordensregler med tanke på å gjøre disse enda klarere og styrets oppfølging av slike saker enda enklere og mer effektiv. Målet er å utvikle verktøy som er best mulig tilpasset behovene i arbeidet med å skape et best mulig bomiljø i borettslaget. Dette er en grunn til at generalforsamlingen ofte får fremlagt forslag til justeringer av vedtekter og/eller husordesregler.

Styret legger stor vekt på at lov om burettslag, borettslagets vedtekter og husordensregler skal brukes aktivt i forhold til andelseiere og beboere når det gjelder saker som godkjenninger, klager og advarsler, slik at det skapes kunnskap og holdninger rundt disse spørsmålene. Styrets erfaring er at det har positiv effekt dersom styret reagerer raskt og skriftlig, basert på korrekt informasjon og med relevante henvisninger til husordensregler, vedtekter og lover. Det er også av stor betydning at alle sammenlignbare saker behandles på samme måte ut fra det samme regelverk og de samme prinsipper.

10) Praktiske funksjoner i borettslaget

Styret har arbeidet løpende gjennom den siste styreperioden med oppfølging av henvendelser fra andelseiere og beboere om store og små spørsmål ut over de sakene som er omtalt i årsrapporten ovenfor. Noen av disse sakene som er håndtert løpende, er:

- Tapte nøkkelbrikker og nøkler
- Aktivisering av nøkkelbrikker og endring av adganger
- Bestilling av nye nøkler
- Assistanse til andelseiere og beboere
- Skader på fellesanlegg
- Funksjonsproblemer i ringeanlegg
- Funksjonsproblemer i fellesvaskeri
- Informasjon om regler og ordninger
- Ventilasjon

De fire første av disse punktene dreier seg om tjenester som er utløst av den enkelte andelseier eller beboer, og som betales av brukeren. Styret har lagt vekt på rask respons i slike situasjoner og får mange gode tilbakemeldinger på denne responsen. Tidligere var flere slike tjenester satt ut til ekstern leverandør, prisen var langt høyere og leveringstiden var mye lengre. De som husker denne perioden, gir særlig god respons på dagens ordning. Brukerbetalingene som kommer inn for disse og andre tjenester, kom i denne styreperioden opp i ca. 35.000 kroner, som dermed er en del av grunnlaget for styrehonoraret. Dersom et senere styre beslutter at disse tjenestene skal kjøpes eksternt, må nivået på styrets honorar revurderes.

Styre og vaktmester har mye arbeid med ting som blir gjensatt i fellesområder, som korridorer, bodområder og garasje. Stadig blir ting gjensatt i det som er rømningsveier, noe som kan være farlig i tilfelle brann. Gjensetting av brennbare ting er ekstra alvorlig. En rekke ganger har dører fra korridoren ut mot heis og trapperom eller mot rømningstrapper blitt blokkert i åpen stilling, noe som er strid med brannforskriftene.

Andelseiere og beboere bes om å være mer oppmerksomme på disse forholdene. Brannforskriftene må respekteres, ikke bare av hensyn til lover og regler, men av hensyn til vår alles trygghet. Styret har som mål å respondere raskt og skriftlig på slike forhold og følge opp disse sakene på en

konstruktiv måte. Vårt inntrykk er at denne tilnærmingen nytter, da det er en viss reduksjon av slike tilfeller i denne styreperioden sammenlignet med tidligere styreperioder.

Generelt vil det lette styrets arbeid dersom andelseiere og beboere var flinkere til å lese informasjon som de får tilsendt og/eller sjekke borettslagets hjemmeside (vervenpanorama.no) for å undersøke om det kan finnes svar på aktuelle spørsmål der. Styret har arbeidet mye med å oppdatere informasjonen på hjemmesiden og beklager at den i perioder har inneholdt utdaterte opplysninger. Styret har en del merarbeid ved bestillinger og eposter der andelseier ikke har levert komplette opplysninger som beskrevet på hjemmesiden. Skal du bestille tjenester, sjekk hjemmesiden og sørg for at bestillingen din blir korrekt og komplett ved første forsøk, da blir bestillingen levert raskere, og det sparer også styrets medlemmer for ekstra arbeid med å innhente manglende opplysninger og betalingsbekreftelser.

Styret har også hatt løpende kontakt med borettslagets leverandører om den løpende driften og om de løpende behovene i borettslaget, ikke minst gjelder dette vaktmester og firmaet som står for renholdet.

11) Drift og vedlikehold av bygg

Styret har arbeidet mye med spørsmål knyttet til drift og vedlikehold av bygget og eiendommen for øvrig. Dette gjelder både i form av styresaker, men også i form av kommunikasjon med leverandører, befaringer og ikke minst egeninnsats i form av reparasjoner og utbedringer.

I starten av styreperioden var det store funksjonsproblemer med de elektroniske låsene i Verven 38. Problemene artet seg som periodiske feil som kunne løses ved resetting av anlegget, noe som førte til at styrets medlemmer gjennom en periode rykket ut til alle døgnets tider for å holde anlegget i drift. Dette var også nødvendig ettersom det viste seg å være betydelig leveringstid på ny sentral for låsanlegget i Verven 38, som ble skiftet etter sommeren.

Høst 2024 måtte vi som følge av hærverk bytte ut deler av nøkkelbrikkelesere i Verven 36. Som følge av dette måtte alle beboere i Verven 36 få nye nøkkelbrikker. Dette var tidkrevende og krevde god planlegging. Utskiftingen gikk fint til slutt.

Styret har fått bokset inn og isolert nedløpsrørene for kloakkrørene under halvtaket ved hovedinngangen til Verven 38, hensikten er å redusere risikoen for tilstopping ved at fett størkner i kalde rør.

Styret har også fått etablert en enkelt rampe ved inngangen til 1. etg. i Verven 38, slik at denne inngangen blir enklere å bruke med barnevogn eller rullestol.

Vi har fått utbedret lys sensorer i kjeller etg slik at lys ikke står på hele tiden i bod områder og garasje.

I denne styreperioden har det vært to ulike hendelser med innbrudd i og hærverk på dører, låsanlegg og postkasser. Begge hendelsene ble meldt til både forsikringsselskap og politi og overvåkningsbilder ble overlevert til politiet på politiets anmodning. I Verven 38 ble skadde postkasser skiftet ut av styret med kasser som var tatt vare på fra tidligere utskiftinger. I tillegg reparerte styret selv skader på dør og utebod som var påført i forbindelse med disse hendelsene. Bare på disse utbedringene sparte styrets innsats borettslaget for 80-90.000 kroner, basert på forsikringsselskapets kalkyler. Det har også vært tyverier i fra garasjen. Alle disse kriminelle handlinger har blitt politianmeldt.

Misbruk av nødutganger er et problem som periodevis dukker opp knyttet til enkelte utganger fra korridorer som kan bli etterlatt åpne. Det hender også at dørene nederst i de utvendige

rømningstrappene blir satt i åpen stilling. Dette er grove brudd på husordensreglene og fører også til at uvedkommende kan få adgang til byggene våre. Vi regner derfor med at alle lukker slike dører dersom en kommer over dem i åpen stilling og straks informerer styret om saken.

Det understrekes at brukere av heisene ikke skal ringe direkte til KONE om driftsforstyrrelser som ikke er akutte, men de skal i stedet varsle styret om disse. I et tilfelle har styret rykket ut ved heisstans i løpet av helgen og lyktes med å få denne i gang igjen ved å rengjøre skinnene som dørene går i. Dersom heistekniker hadde vært tilkalt denne dagen, ville fakturaen blitt på mange tusen kroner. Dersom noen blir innestengt i heisen, skal nødtelefon selvsagt benyttes, men andelseiere og beboere skal varsle styret og ikke tilkalle reparatør ved andre driftsforstyrrelser. I noen tilfeller kan vedkommende som har ringt KONE selv ha forårsaket feilen, og dermed ha unngått å bli holdt ansvarlig for kostnadene til reparasjon. KONE er også instruert til å kun akseptere utkall som er bekreftet av styret.

Borettslaget har avtale med Allrent AS om renhold av fellesarealer. Allrent AS stiller også opp på kort varsel når styret kommer til at det er behov for ekstra rengjøring. Styret følger opp kvaliteten på denne leveransen i vår løpende dialog med Allrent AS. Styret mottar derfor gjerne ris og ros når det gjelder kvaliteten på renholdet. Det er til hjelp i vår oppfølging av det viktige renholdsoppdraget som Allrent AS har hos oss. I denne sammenheng ønsker styret også å understreke at styremedlemmer har ved flere anledninger selv rykket ut og rengjort etter ekstraordinære tilgrising av fellesarealer.

Fellesvaskeriene har tunge brukerbelastninger og dette fører til forholdsvis hyppige reparasjoner og utskiftinger. 2 nye tørketromler er kjøpt inn i denne styre perioden. Videre har styret selv hatt løpende tilsyn med maskinene og utført en hel del resettinger og enklere reparasjoner som har spart brukerne for ventetid og borettslaget for betydelige summer i kostnader. I denne styreperioden kan besparelsene anslås til rundt kr 100.000 dersom tekniker skulle vært tilkalt for å utbedre feilen like raskt som styrets medlemmer har utført utbedringen. Styrets inntrykk er at en svært stor del av disse funksjonsproblemene skyldes feil bruk, som overfylling av vaskemaskiner og tørketromler og ikke minst manglende rensing av filter på tørketromlene.

Styret har i denne perioden håndtert en rekke skadesaker som på en eller annen måte er knyttet til vann. Det gjelder flere tilfeller av lekkasjer fra avløp der den installerte varsleren av ulike grunner ikke fanget opp denne. Men varslerne har også avverget flere vannlekkasjer som kunne ha ført til omfattende skader. I noen tilfeller har det vært vann som er kommet inn fra utsiden av bygget, noen ganger skyldes dette en kombinasjon av vær og vind sammen med tekniske svakheter i sikringen av bygget, slik at det kan ta litt tid å finne årsaken og få den fikset. I et tilfelle handlet skaden om tilbakeslag av avløpsvann inn i en leilighet i 1. etg. Takket være rask reaksjon fra andelseier og styremedlem kunne problemet løses uten at boligen ble påført skader. I motsatt tilfelle kunne bare denne hendelsen utløst spylekostnader på kr 10-20.000 og en forsikringsskade på mangfoldige titusener. Generelt har det vært mange tilfeller av vannlekkasjer som styret har vært involvert i, noen har gått som forsikrings sak, andre avverget og begrenset som følge av rask respons av andelseier og styret. Det er viktig at alle følger med og melder fra når man ser og opplever vann på avveie i byggene våre.

For en tid tilbake siden oppsto en lekkasje inn i en avdeling med boder under boligene på sjøsiden av Verven 36. Styret har nå omsider fått oppført en ekstra bod til bruk for den andelseieren som er mest berørt.

Problemer knyttet til ventilasjon i begge byggene har vært ett tilbakevendende problem og har økt i takt utover denne styreperioden. Styret har brukt mye tid på å forsøke å finne ut av problemstillingene uten at en løsning er på plass. Teknisk løsning for ventilasjon er fra byggeår og vi

må prøve å finne en måte løse dette på uten at det blir for kostbart. Flest meldinger har kommet fra Verven 36, men flere og flere kommer også fra Verven 38. Dette er noe styret ser på og vil være ett av de viktigste fokusområder i neste styreperiode. Styret har allerede vært på inspeksjon i flere leiligheter med hensikt å finne ut hvor problemet ligger. I den sammenheng vil styret minne om viktigheten av at det kun installeres kjøkkenventilasjon uten ekstern motor da avtrekk styres av eksterne sentrale vifter på taket. Samtidig er det viktig at andelseiere sikrer at sin ytterdør har god og tett pakning.

12) Drift og vedlikehold av utendørs anlegg

I styreperioden har styret sørget for at hageanlegget har fått mer vedlikehold enn det som har vært vanlig de siste årene. Det har blitt gjennomført en rekke dugnader, både dugnader med deltakelse begrenset til styrets medlemmer og dugnader som andelseiere er blitt invitert til å delta på.

Alle de rektangulære blomsterkassene på takterrassene har fått et lag med papp under et tykt lag med bark før det er plantet nye planter i disse blomsterkassene, noe som har gitt et estetisk løft til takterrassene. De runde blomsterkassene har fått tilførsel av bark, som hindrer ugras å slå rot, holder på fuktighet og forbedrer jorden etter hvert som barken komposteres.

I oktober ble et par hundre kilo med mose og ugras fjernet fra hageanlegget mellom blokkene i forbindelse med dugnaden som ble arrangert, der steinheller og bed ble renset i tillegg til en rekke andre tiltak. Nå i starten av april ble det avholdt nok en dugnad med deltagelse av av andelseiere hvor med fokus var luking og opprensking av bedd.

Hekken på borettslagets eiendom mellom Verven 36 og Bybrua var lenge gjerdet inn på grunn av arbeidene på Bybrua og den ble derfor ikke klippet ned da de andre hekkene ble tatt i forrige styreperiode. Denne hekken ble klippet da det ble mulig å komme til, men denne hekken ble ikke klippet så langt ned som hekkene i hagen på nivå med 1. etasje.

13) Ekstraordinære prosjekter og tiltak

Styrene har i løpet de siste 3 årene arbeidet med ca 15 prosjekter og tiltak av ulikt omfang som har hatt en ekstraordinær karakter i den forstand at det er prosjekter som har en engangskarakter eller som gjennomføres sjeldnere enn hvert femte år. Dette innebærer at disse tiltakene ikke kommer på styrets agenda uten at styret velger å ta ansvar for dem og ikke utsette dem.

Tidligere årsrapporter oppsummerer flere av disse, i årets rapport tas med de som en har jobbet med i inneværende styreperiode.

Disse prosjektene og tiltak har ført til store gevinster for borettslaget, ref vurdering av økonomien, men da også medført en svært stor ekstra arbeidsmengde for styret de siste årene.

Det arbeidet med disse prosjektene som det forrige styret hadde lagt ned, inngikk i det ekstraordinære styrehonoraret som ble vedtatt av generalforsamlingen 13.04.2024.

I tillegg til dette har styret nå begynt å se inn på å utbedre sykkelparkeringen iht ønsker fremmet siste generalforsamling. Området under halvtak for Verven 38 er mest aktuelt. Dette arbeidet er påbegynt og dialog med kommunen etablert. Veien videre er innhente tilbud og deretter etablere en byggesøknad til kommunen. Primært ønsker ikke styret å etablere flere vanlige

sykkelparkeringsplasser, dvs det som er mest aktuelt er å lage en åpen form for bur løsning som funger som ett låsbart område med overvåking, knyttet til eksiterende låsesystem.

Prosjekter og tiltak som det er jobbet med denne styreperiode (påbegynt tidligere år):

- SFTY-system for varsling av brann og vannlekkasjer
- Luft-til-vann varmepumpe
- Refusjonsprosess etter reklamasjon på kommunale avgifter
- Kontroll av låssystem i alle inngangsdører
- Opprydning i fakturering og adresser hos Lyse/Altibox
- Oppjustering av borettslagets hjemmeside
- Utvikling av en arkivnøkkel med mappestruktur for borettslaget

a) SFTY-system for varsling av brann og vannlekkasjer

I denne styreperiode har styret brukt mye tid på oppfølging, informasjon og hjelp til de som trenger det for å få alt til å fungere. Styret anser nå 1 år etter installasjon at innkjøringsfasen er over, men at det fremdeles krever aktiv oppfølging og assistanse av styret. Styret er dog innforstått med at det ikke alltid er like lett og få dette til, men andelseier må ta sitt ansvar her og ev be om hjelp. Styret ønsker å minne om at dersom passord endres på WIFI må sensorer på ny knyttes mot WIFI. Viktig også å følge med på batteri status. Andelseiere skal ha fått tilsendt info knyttet til dette.
Styret registrerer med tilfredshet at vi har fått alle røykvarslerne på nett, selv om noen av og til ramler ut. Det er fremdeles en del av varslerne mot vannlekkasje som trenger tilsyn og ev omstart. Styret merker seg også etter at styret hadde identifisert SFTY som en aktuell leverandør, har for også Bate etablert samarbeid med SFTY og anbefaler deres løsninger.
Vi har også erfart at det er mulig å få redusert privat innboforsikring ved å informere forsikringsselskap om at boligen(e) om at det er montert vannlekkasjevarsler i kjøkkenbenken i leiligheten.

Historikk:
I forrige styreperiode ble det arbeidet med å identifisere ulike alternativer til det opprinnelige systemet for brannvarsling som var utdatert. Generalforsamlingen 13.04.2023 fikk saken presentert og ga styret fullmakt til å ta det endelige valget. Styret vurderte høsten 2023 to systemer som begge innebar at røykvarslerne var knyttet til en døgnbemannet alarmsentral, som innebærer en vesentlig oppgradering av sikkerheten sammenlignet med det opprinnelige systemet. Det ene alternativet var det systemet som SFTY tilbød. Dette systemet kobles opp mot trådløst wifi i tillegg til at enheter nær hverandre også kan kommunisere direkte med hverandre. Ettersom dette systemet på konkrete punkter skiller seg fra det opprinnelige, fikk styret utarbeidet en sakkyndig uttalelse fra en brannkonsulent, som dokumenterte at forskjellene innebar en økt sikkerhet sammenlignet med det gamle systemet og derfor kunne tilfredsstille kriteriene i brannkonseptet. Styret fikk også fullmakt fra den ekstraordinære generalforsamlingen 07.12.2023 til å vurdere anskaffelse av varslere mot vannlekkasje. På denne bakgrunnen besluttet styret 14.12.2023 å gå i kontraktsforhandlinger med SFTY om levering av varslere for brann og vannlekkasje.

Gjennom kontraktsforhandlingene oppnådde styret forbedringer i forhold til opprinnelige tilbud på rundt 600.000 kroner i løpet av avtalens løpetid på ti år, og kontrakten ble signert like før årsskiftet. Ettersom de fem leilighetene med inngang fra trappehuset i Verven 36 allerede hadde direkte varsling til brannvesenet, vedtok styret at hver av disse leilighetene skulle få montert en lokal avstillingsknapp i leiligheten for å bli mest mulig likestilt med det varslingssystemet som alle de andre leilighetene nå skulle få. Styret arbeidet mye i løpet av vinteren med å utforme og sende ut informasjonsmateriell til andelseierne og gi SFTY mest mulig relevant informasjon om våre bygninger, boliger og beboere. Til sammen ble det sendt ut fem felles brev til alle andelseierne før installasjonene, og to brev er utformet for utsendelse etter at installasjonene ble gjennomført. Montørene kom i løpet av perioden 8.-12. april inn i samtlige 229 boliger, de fleste andelseierne hadde gitt fullmakt til at styrets representanter kunne benytte K1-nøkkelen til å gi tilgang til boligen(e) dersom ikke beboer var hjemme. Dette hang ikke minst sammen med at styret like før installasjonene hadde ringt til alle som ikke hadde gitt respons på styrets henvendelser om tilgang til boligen(e). Men det var dessverre en del som ikke hadde lagt igjen informasjon om navn og passord til wifi-nettverket. Dette medførte en del ekstra arbeid underveis og montørene måtte i noen tilfeller etablere midlertidige løsninger.

b) Luft-til-vann varmepumpe

Styret har holdt igjen på oppstart av dette prosjektet i lys av mange andre prioriterte oppgaver, samt usikkerheten knyttet til utvikling av strømpris og dertil økonomien i dette prosjektet. Styret ved styreleder har dog underveis gjort løpende vurderinger mhp oppstart av prosjektet, da dette er relativt stort prosjekt økonomisk for borettslaget. De analyser som er gjort har også tatt høyde for mulig «norges pris» fra høsten 2025, også de viser at prosjekt er lønnsomt, selv kanskje ikke så lønnsomt som de første vurderinger som ble gjort.
I tillegg vil vi nå uansett bidra med merkbart redusert strømforbruk, og det i seg selv er en samfunnsmessig god ting. Supply for varmtvann blir også mer robustgjort ved gjøre dette nå, da en også legger til rette for utskifting av en og en av de aldrende varmtvannstanker (etter behov). Styret har også sett inn på å ytterligere forbedre effekten av dette ved å installere en ny varmesløyfe i kjelleretasjen. Dette vil bli sett mer inn på i kommende styreperiode.

Prosjektet ble endelig besluttet og startet opp i mars 2025, og vi forventer overlevering siste uke i april 2025. Prosjektet har beklageligvis medført en del støy og støv i fellesarealer, noe vi håper beboere har forståelse for.

<u>Historikk:</u>
Generalforsamlingen 13.04.2023 ga styret fullmakt til å sette i verk tiltak for energieffektivisering i tråd med energianalysen som var gjennomført i 2022. Styret har hatt en rekke befaringer og omfattende kommunikasjon med fire leverandører, hvorav tre har gitt tilbud på noe ulike løsninger med tanke på vårt felles varmtvannsanlegg. Saken er behandlet flere ganger i styret, som har lagt vekt på å finne frem til den løsningen som er best egnet for våre bygninger og bruksmønster for varmtvann. Vi har vurdert både den reduksjonen i antall KWt som kan anslås. Her er det et vesentlig poeng at vi bruker mest strøm til varmtvann når strømmen er dyrest, slik at effekten av redusert forbruk er forholdsvis stor. Vi har samtidig vurdert en mulig reduksjon når det gjelder effektleddet i nettleien ved at toppene i forbruket

havner på et lavere nivå. Mulighetene for å benytte smartstyring til å flytte noe av forbruket til perioder med lavere strømpris har også vært vurdert. Dette er forhold som det er vanskelig å beregne nøyaktig på forhånd, men anslåtte besparelser til elektrisk energi ligger på ca. kr 150.000 per år med dagens priser og ordning for midlertidig strømstøtte. Styret har inngått kontraktsforhandlinger med Simex Rør AS om dette prosjektet. Pumpene plasseres på takterrassen i Verven 38, og rørføring ned til vaskerom i Verven 38, hvor nye tanker kobles til eksisterende Varmtvannstanker som dekker Verven 38 og Verven 36.

c) Refusjonsprosess etter reklamasjon på kommunale avgifter

Denne viktige saken om tilbakebetaling av for mye betalt i renovasjonsavgift, samt framtidig spart utgift er fullført nå inneværende periode. Egen sak om dette på generalforsamlingen. Totalt tilbakebetalt i underkant av 4 mill. Styreleder har aktivt fulgt opp og purret kommunen for å få avsluttet denne saken.

Historikk:

Refusjonsprosess etter reklamasjon på kommunale avgifter Like før generalforsamlingen 13.04.2023 hadde Stavanger kommune erklært at borettslaget skulle få tilbakeført det som kommunen hadde krevd inn for mye i fastledd av renovasjonsgebyret fra og med 2010. I rapporten til generalforsamlingen fremgikk det at borettslaget i regnskapet for 2022 hadde en gevinst på ca. kr 600.000, herav var ca. kr 500.000 en refusjon og ca. kr 100.000 redusert gebyr for andre halvår 2022. Det forelå på dette tidspunktet ikke konkrete tall på hva en refusjon for årene 2010-2018 ville beløpe seg til, men det ble antydet i møtet at det kunne dreie seg om rundt en million kroner. Etter generalforsamlingen har saken vært fulgt opp i forhold til Stavanger kommune i form av møte med seksjonssjef Larsen, samt i form av telefonsamtaler og eposter. Det ble oppnådd aksept fra kommunen om at tilbakeføringen også skulle omfatte det som var for mye betalt i 2009. Ved detaljert gjennomgang av fakturagrunnlag for perioden 2009-2021 ble det oppdaget at det også var krevd inn for mye på et renovasjonsgebyr for grovavfall i 2011, dette forholdet ble også inkludert i planen for tilbakeføring. Stavanger kommune hadde utarbeidet oversikt over saken der beløpene som var krevd inn for mye, var oppjustert etter konsumprisindeksen. Styreleder understreket at dette tilfellet måtte behandles etter lov om forsinkelsesrenter og ble anmodet av kommunen om å sørge for at forsinkelsesrentene ble beregnet i samsvar med loven. Etter at disse beregningene var fullført, viste det seg at Borettslaget Verven Panorama skulle ha ca. 2,5 millioner kroner tilbake fra Stavanger kommune i tillegg til den halve millionen som var tilbakeført i 2022, det vil si rundt 3 millioner kroner totalt. Beløpet på ca. 2,5 millioner kroner fordeler seg slik: Ca. kr 1,1 millioner for årene 2010-2018, ca. kr 150.000 for 2009 og gebyr for grovavfall i 2011 og ca. kr 1,25 millioner i forsinkelsesrenter. I perioden november 2023 til april 2024 er ca. kr 1,2 millioner kroner tilbakeført eller tilbakebetalt, og planen er at refusjonsprosessen skal være fullført i 2025. Ettersom de kommunale tjenestene skal gå i balanse, har det vært problematisk for kommunen å tilbakebetale hele beløpet med det samme. Styret har derfor godkjent at tilbakebetalingen kan skje over en periode som angitt

ovenfor. Styret understreker også at selv om det betyr mye for borettslagets økonomi å få tre millioner kroner tilbake fra Stavanger kommune, er verdien av lavere kommunale avgifter i årene fremover, enda mer verdifull. Nåverdien av denne avgiftsreduksjonen kan være mellom fem og ti millioner kroner, alt avhengig av rentenivå og forventet økning i fastleddet av renovasjonsgebyret.

d) Kontroll av låssystem i alle inngangsdører

I løpet av året har styret gjort en god jobb med å få oppdatert oversikten og oversendt oppdatert master dokumentet til nøkkel leverandør slik at vi nå endelig har fått en god og full og korrekt oversikt over låseplanen. Det gjør også rutinen med bestilling av nye nøkler mer sikkert og effektiv. Alle inngangene har nå også blitt korrekt markert med H-nummer.

Historikk:

Kontroll av låssystem i alle inngangsdører Dette tiltaket ble satt i verk etter at det er blitt oppdaget en del tilfeller der det ikke var samsvar mellom låsplanen og det utstyret som var montert og i bruk i anlegget, særlig gjaldt dette sylinderne i inngangsdørene. Når slike uoverensstemmelser har dukket opp i forbindelse med nye bestillinger av nøkler, har det vært nødvendig å undersøke nærmere for å kvalitetssikre bestillingene. Dette har medført betydelig merarbeid for styret og forsinkelser for brukerne. I forbindelse med SFTY-installasjonene ble derfor sylindere skrudd ut og nummer ble registrert med tanke på kontroll mot låsplanen slik at vi kan være sikre på at det er samsvar mellom låsplanen og det faktiske utstyret som vi har. I forbindelse med dette arbeidet ble også løse skruer strammet og et betydelig antall sylindere og låsemekanismer ble smurt opp slik at risikoen for svikt ble betydelig redusert for de andelseierne som dette gjaldt. I forbindelse med dette prosjektet har styret også registrert hvorvidt alle inngangene er tydelig merket med H-nummer. Her er det registrert betydelige mangler som vil bli rettet opp.

e) Opprydning i fakturering og adresser hos Lyse/Altibox

Dette er nok et eksempel på att tett oppfølging og kontroll kan fange opp feil som gjør av i betaler for mye penger. Styreleder har i flere runder nå hatt tett dialog med Lyse og nå fått oppdatert listene og det gjenstår å få avklart hvor mye de må refundere. Dette følger styret opp.

Historikk:

Opprydning i fakturering og adresser hos Lyse/Altibox Styret hadde ved flere anledninger lagt merke til at feilene med adressene i Kartverket skapte problemer med tanke på å få kundeforhold til Lyse/Altibox korrekt registrert, ettersom Lyse/Altibox stadig henviste til Kartverkets adresser. Slike problemer forekom både knyttet til feilene på adressene til 23 andeler, men også når noen av de øvrige utleiedelene skulle ha egne abonnementer, eller bare når utleiedelen skulle dele hovedleilighetens abonnement. I noen tilfeller virket det som om enkelte hadde fått sine registreringer korrigert til tross for feilene i Kartverket, mens i andre tilfeller var dette ikke mulig. En systematisk oppretting av feilene hos Lyse/Altibox var derfor ikke mulig før feilene i Kartverket var blitt rettet opp, både for de 23 andelene og for

de 103 utleiedelene slik at alle de 229 adressene i Kartverket var blitt korrekte. Det var likevel ikke slik at korrigerte lister bare kunne sendes over til Lyse/Altibox, ettersom Lyse/Altibox ikke hadde noen oversikt over hvilken hovedleilighet den enkelte utleiedelen hører til. Lyse/Altibox sendte derfor over til styret en fullstendig kundeliste slik at disse opplysningene kunne kontrolleres mot både Kartverkets adresseoversikter og borettslagets register over andeler og utleiedeler. Deretter ble det gjennomført et møte med den nøkkelpersonen i Lyse/Altibox som er ansvarlig for kundeforholdet til oss med detaljert gjennomgang av alle avvik som var identifisert. Det viste seg da at i noen tilfeller hadde Lyse/Altibox løst problemer med deling av internett mellom hoveddel og hybeldel ved å opprette separat abonnement på hybeldelen, men på borettslagets regning. I andre tilfeller hadde også Lyse/Altibox registrert enkelte av de ni nye andelene som 'hybler' – mens de skulle vært regnet som selvstendige andeler. I noen tilfeller var et abonnement registrert på hybelens adresse ettersom dette var andelens offisielle adresse i Kartverket, og så var et nytt abonnement registrert på hoveddelen, gjerne i forbindelse med at en ny andelseier skulle registrere seg som kunde. Disse feilene medførte at borettslaget har betalt for en del flere abonnementer enn vi skulle, og Lyse/Altibox har sagt seg villig til å refundere det som er betalt for mye. Lyse/Altibox er i skrivende stund i ferd med å legge korrekte data inn i sine systemer og forberede en refusjon av det som er blitt krevd inn for mye de siste årene. Samlet besparelse på denne prosessen er ikke kjent i skrivende stund.

f) Oppjustering av borettslagets hjemmeside

Mindre refresh og oppdatering av utdaterte dokumenter og info, liten men viktig sak, da siden brukes mer en styret var klar over.

Historikk:

Oppjustering av borettslagets hjemmeside. Det er i denne styreperioden foretatt endringer i struktur og systematikk på hjemmesiden. Det er også foretatt en del fornyelse av innhold. Dette er et noe nedskalert tiltak i forhold de tidligere planene om å lage en helt ny nettside. Denne løsningen er valgt fordi den nåværende nettsiden kan driftes uten svært spesialisert kompetanse og det har vist seg også at strukturen på siden kan videreutvikles slik at en god del av de kriteriene som var utviklet for en ny nettside kan tilpasses inn i den eksisterende nettside.

g) Utvikling av en arkivnøkkel med mappestruktur for borettslaget

Dette har pågått i lang tid og styreleder har jobbet med å ferdigstille dette for å overlevere til nytt styre. Tidkrevende og utfordrende da det er mye dokumenter og filer som skal arkiveres på en god måte.

Historikk:

Utvikling av en tjenlig mappestruktur for et arkiv I 2018 og 2019 startet nåværende styremedlemmer sitt styrearbeid praktisk talt uten relevant arkivmateriale og dermed historikk på borettslagets arbeid. Gjennom egne initiativ og søk har særlig de to siste styrelederne samlet og gjenskapt et betydelig materiale som kan være til stor hjelp for senere styrer. Dersom det skal kunne være til særlig hjelp, må dette materialet samles i et

system som gjør det enklere å finne igjen og ta i bruk materialet. De to siste styrelederne har derfor utviklet en arkivnøkkel i form av en mappestruktur for dokumenter og materiale som er bevaringsverdig. Arbeidet inkluderer forslag til lokalisering av elektronisk arkiv inkludert et opplegg for sikkerhetskopiering. Det har ikke vært mulig å fylle opp arkivstrukturen før generalforsamlingen, dette må gjøres i neste styreperiode.

28) Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet av borettslagets eiendom i henhold til oppdragsavtale med Vaktmesteren fra Bate. Vår faste vaktmester Vikan Sagland hos BATE kan kontaktes på e-post: vikan.sagland@bate.no – når andelseiere vil gjøre vaktmester oppmerksom på forhold knyttet til borettslagets eiendom som bør ordnes, styret skal også informeres i slike tilfeller.

Det understrekes at andelseiere eller beboere ikke har rett til å instruere vaktmester. Dersom vaktmester skal ha oppdrag på borettslagets vegne og på borettslagets regning, skal styret alltid stå for bestillingen av oppdraget.

Ved bestilling av vaktmester fra Bate til private oppdrag er andelseier selv ansvarlig for avtaler og betaling, og da er det Eirik Knutsen som skal kontaktes på epost eirik.knutsen@bate.no.

29) Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING ASA med polisenummer 7271302. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvarsområde.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre og sørge for at leietakere også har slik forsikring.

30) Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det var opprinnelig borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Borettslagets har utstyrt hver bolig med brannslange, men styret kjenner til at enkelte beboere har erstattet denne med pulverapparat. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Se ellers punkt 14) ovenfor.

31) HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret har i lengre tid arbeidet integrert med spørsmål knyttet til helse, miljø og sikkerhet, noe som gjenspeiles i et stort antall styresaker og eposttråder. For eksempel er utsendelse av branninstruks og veiledninger til egenkontroll inkludert i velkomstinformasjonen til nye andelseiere og sendes også ut regelmessig til alle andelseiere.

Styret har i styreperioden tatt i bruk Bevar HMS for å sikre en systematisk oppfølging av den såkalte internkontrollforskriften som er bindende for alle virksomheter, inkludert boligselskaper. Internkontrollforskiftens bestemmelser innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko,

planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar løpende den nødvendige internkontrollen av blant annet brannvern og kontroll og oppfølging av borettslagets felles elektriske anlegg. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

32) Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det foreligge en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren selv utarbeide energiattest for sin bolig.

33) Radonmåling

Ved utleie av bolig i lavere etasjer kan det være krav om dokumentasjon av radonmålinger. Det er andelseiers ansvar å sørge for at disse reglene følges i forbindelse med utleie.

34) Større vedlikehold og oppgraderinger

2018 – 2018	Oppgradering av takterrassene
2018 – 2018	Etablering av infrastruktur for lading av elbil i garasjen
2019 – 2019	Installasjon av individuelle strømmålere for alle andeler
2020 – 2020	Utskifting av lysarmatur i fellesarealer, overgang til LED
2022 – 2022	Rens av alle private og felles rør for avløp og ventilasjon
2022 – 2022	Utskifting av alle vifter og styringsenheter i ventilasjonssystemet
2023 – 2023	Utskifting av alle markterrasser
2024 – 2024	Utskifting av system for brannvarsling
2024 – 2024	Anskaffelse av system for varsling av vannlekkasje
2024 – 2024	Ny låsesentral for Verven 38
2024 – 2024	Nye nøkkelbrikkelesere for deler for Verven 36 med nye nøkkelbrikker
2025 – 2025	Isolering og av løpsrør ved inngang Verven 38
2025 – 2025	Installering av varmepumper for varmtvann

Forsikringsavtale

Borettslaget Verven Panorama er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 7271302.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

For mye innkrevd i renovasjonsgebyr

Oversikt over reklamasjonsprosess og resultat

På grunn av betydelige endringer i eiendomsskatten foretok daværende styremedlem Jan Opsal grundige undersøkelser våren 2022 for å finne ut om denne skatten var blitt beregnet på korrekt måte for Borettslaget Verven Panorama. Det viste seg da at borettslaget fikk bunnfradrag for 126 boliger, altså ikke for de 103 utleiedelene. En sammenligning med beregningen av kommunale avgifter viste at fastleddet i renovasjonsgebyret ble beregnet for 229 enheter. Styret vurderte det slik at én av disse beregningene måtte være feil og valgte å reklamere på beregningen av fastleddet på renovasjonsgebyret ettersom styret vurderte at det var mest sannsynlig at det var denne som var feil. Denne vurderingen viste seg å stemme, slik det fremgår nedenfor.

Reklamasjonsprosessen kan oppsummeres slik:

1) **Reklamasjon for årene 2019-2022**
2) **Kommunen erkjente ansvar.**
3) **Reklamasjon for årene 2006-2019, pluss krav om forsinkelsesrenter**
4) **Kommunen erkjente ansvar for årene 2014-2018**
5) **Styret klaget når det gjaldt årene 2006-2013**
6) **Kommunen erkjente ansvar for 2010-2013, mente resten var foreldet**
7) **Styret klaget når det gjaldt 2009, erkjente at 2006-2008 var foreldet**
8) **Kommunen tilbød refusjon uten å ha beregnet forsinkelsesrenter**
9) **Styret fastholdt krav om forsinkelsesrenter**
10) **Kommunen presenterte en renteberegning basert på konsumprisindeksen**
11) **Styret krevde at statens sats for forsinkelsesrente skulle benyttes**
12) **Styret fikk medhold i kravet om statens sats for forsinkelsesrente**

Totalt har kommunen erkjent å ha krevd inn kr 1.717.993 for mye i perioden fra og med første termin 2009 til og med første termin 2022, forsinkelsesrenter kommer i tillegg med kr 1.243.929, slik at samlet refusjon fra kommunen utgjør kr 2.961.922. Videre har borettslaget spart kr 713.404 på reduserte kommunale avgifter på terminene fra og med andre termin 2022 til og med andre termin 2025. I tillegg har borettslaget hatt i snitt ca. 4 % p.a. i renteinntekter av de beløpene som er mottatt fra og med september 2022 til og med mars 2025, totalt utgjør dette per utgangen av 2025 kr 208.483. De beløpene som er mottatt fra kommunen, har i hele denne perioden stått på borettslagets konto sammen med øvrige midler, og dermed gitt renteinntekter. Ettersom dette rentebeløpet er beregnet ut fra en gjennomsnittsrente over en forholdsvis kort periode, er ikke rentes rente beregnet.

Realisert verdi av den aktuelle reklamasjonen er dermed per utgangen av 2025 kr 3.883.809. Dette betyr at dersom feilen i renovasjonsgebyret ikke hadde blitt funnet og

rettet, ville det stått kr 3.883.809 mindre på borettslagets konto ved utgangen av 2025. Eller sagt på en annen måte: Andelseierne måtte ha betalt inn Felleskostnader drift for åtte måneder ekstra for at borettslaget skulle ha den samme beholdningen som vi har i dag.

Ettersom besparelsen av fastleddet på renovasjonsgebyret er permanent for de 103 utleiedelene som det feilaktig ble krevet inn gebyr for, er det relevant å regne ut nåverdien av de fremtidige besparelsene. Beregningen nedenfor har tatt utgangspunkt i følgende faktiske historiske tall: besparelsen på renovasjonsgebyret i 2025, prisstigning på gebyret de siste fem årene og inflasjonen de siste fem årene. Det siste tallet er brukt for å få frem et tall for den renten som kan være relevant for borettslaget, men i praksis må nok borettslaget regne med en rente på sine innskudd som er noe lavere enn prisstigningen. Borettslaget har i de siste fire årene hatt en gjennomsnittlig rente på sine innskudd på noe under prisstigningen når en regner ut fra disse forutsetningene: Årlige renteinntekter regnes som avkastning av gjennomsnittlige disponible midler (snitt av disponible midler per 01.01 og 31.12) med tillegg av ca. kr 600.000 i snitt for midler som samles opp til kvartalsvis terminbetaling til Husbanken, ettersom det sistnevnte forholdet ikke reflekteres i disponible midler ved årsskiftet.

Enhver beregning av nåverdi skjer på bakgrunn av gitte forutsetninger om fremtidig utvikling, i dette tilfellet er altså historiske tall fra den siste femårsperioden brukt som grunnlag for den fremtidige analysen. Den mest avgjørende problemstillingen er om den årlige prisstigningen vil bli liggende på samme nivå fremover eller ikke. Det er ikke urimelig å anta at fremtidens krav til avfallshåndtering kan føre til at kostnadene øker enda mer enn tilfellet har vært de siste årene.

På bakgrunn av ovennevnte kan følgende nåverdiberegning presenteres:

Kr 232.393,75 er besparelsen i 2025 på fastledd, renovasjonsgebyr for 103 enheter

30 år er perioden som beregningen gjelder

12 % årlig prisstigning er faktisk gjennomsnittlig prisstigning i årene 2020-2025

4 % årlig rente er beregnet ut fra utviklingen av konsumprisindeksen 2020-2025

Nåverdiberegningen er svaret på følgende spørsmål:

Hvor mye penger måtte en hatt i banken i dag til 4 % årlig rente for å betale en avgift i 30 år, dersom denne avgiften i dag er kr 232.393,75 og avgiften stiger med 10 % hvert år?

Kr 24.885.569 er nåverdien av fremtidige besparelser når de nevnte verdiene benyttes.

Denne summen kommer i tillegg til den allerede oppnådde gevinst på kr 3.883.809, slik at den totale nåverdien av denne saken på grunnlag av forutsetningene ovenfor kan beregnes til kr 28.769.378.

Borettslaget Verven Panorama

Styreleder Jan Opsal

Stavanger kommune

Tor Martin Larsen

26.02.2025

Refusjoner fra Stavanger kommune til Borettslaget Verven Panorama

Takk for bekreftelse om at restoppgjøret kan gjennomføres i samsvar med mitt brev av 24.01.2025

Jeg har nå gått gjennom saken med tanke på å utarbeide en endelig oppstilling med nøyaktige beløp,

1) **Refusjoner for beløpene som er krevd inn for mye**

   Ut fra planen nedenfor vil de konkrete beløpene som er krevd inn for mye, regnes som tilbakeført gjennom fire transaksjoner, omtalt i punkt 2) og 3) nedenfor. Summen av disse fire transaksjonene blir kr 1.717.993.

2) **Tidligere refusjoner mot spesifikke fakturaer/terminer**
   a) Sept. 2022, ref. for 2019, 2020, 2021 og 1. termin 2022
   b) Des. 2023, ref. for 2015, 2016, 2017 og 2018
   c) April 2024, ref. for 2011, 2012, 2013 og 2014

3) **Siste refusjon gjennom fakturering med mva fra oss**
   Vi sender en faktura for refusjon for årene 2009 og 2010 på dette beløpet:
   Innkrevd for mye fastledd av renovasjonsgebyret 2009-2010: kr 192.640
   MVA av for mye innkrevd av renovasjonsgebyret 2009-2010: kr 48.160
   Sum refusjon for fastledd av renovasjonsgebyret 2009-2010: kr 240.800

4) **Beregning av forsinkelsesrenter**
   Forsinkelsesrenter er beregnet i henhold til regelverket som gjelder for slike renter:
   a) Rentesatsen er fastsatt av Regjeringen.
   b) Rentes rente beregnes ikke.

c) Renteberegningen opphører derfor når den forsinkede betalingen skjer, selv om forsinkelsesrentene utbetales senere. Dette punktet er relevant ettersom forsinkelsesrentene ikke er betalt samtidig med refusjonen av de respektive beløpene. Borettslaget Verven Panorama har tapt litt på denne måten å organisere refusjonen på, men styret har godkjent dette på grunnlag av et godt og tillitsfullt samarbeid med Stavanger kommune om opprydningen når det gjelder dette forholdet.

5) Forsinkelsesrenter mottatt

Følgende transaksjoner er av oss regnet som betaling av forsinkelsesrenter:
Kr 193.492, mottatt ved reduksjon av faktura 20.09.2023
Kr 213.113, mottatt ved reduksjon av faktura 20.03.2024
Kr 217.630, mottatt ved reduksjon av faktura 20.09.2024
Kr 624.235 er til nå mottatt av forsinkelsesrentene

6) Gjenstående forsinkelsesrenter

Disse er nå beregnet med tanke på fullført refusjon 28.03.2025, som da skjer slik etter avtale:
Kr 258.493, mottas ved reduksjon av faktura 20.03.2025
Kr 361.201, faktureres som egen faktura med forfall 28.03.2025
Kr 619.694, mottas totalt i mars 2025

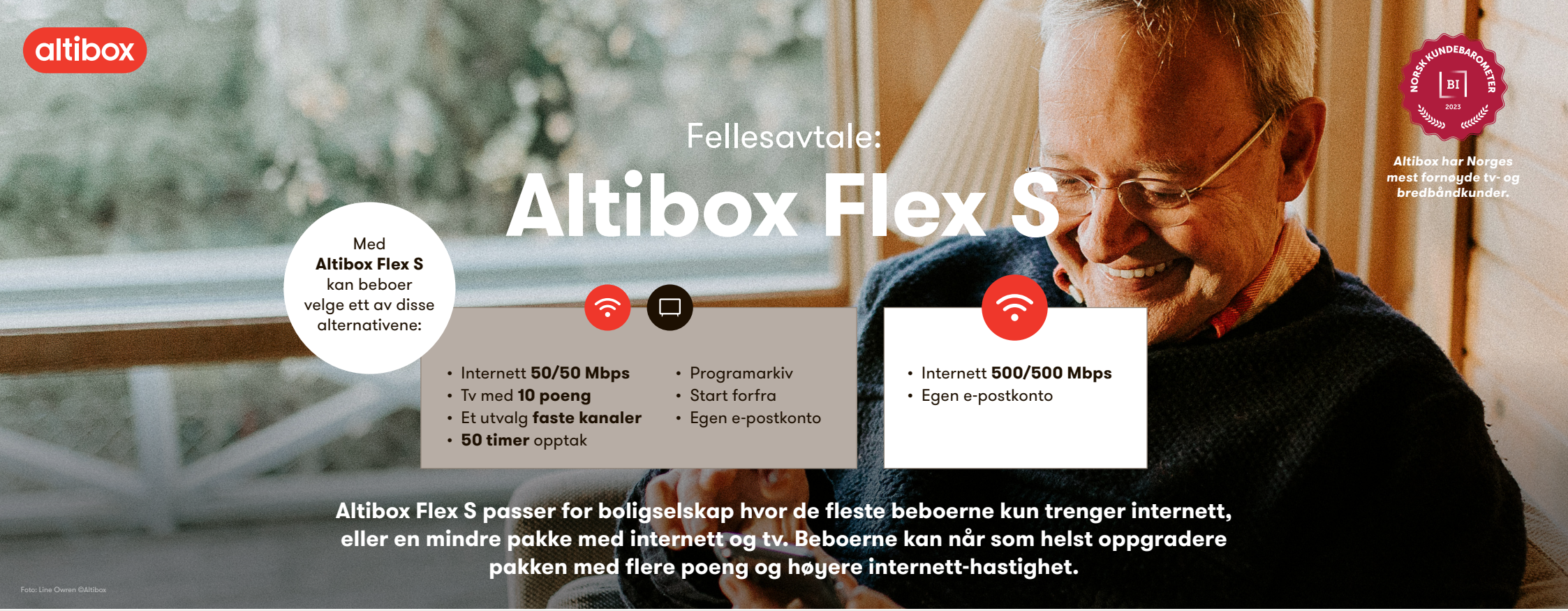
7) Totale refusjoner til Borettslaget Verven Panorama

For oversiktens skyld oppsummeres refusjonene slik:
Kr 1.717.993 er refusjoner av for mye krevd inn i perioden 2009-2022
Kr 1.243.929 er samlet beløp i forsinkelsesrenter
Kr 2.961.922 er det totale beløpet mottatt av Borettslaget Verven Panorama

Jeg setter dermed strek for en krevende prosess og takker for en alltid konstruktiv tilnærming til opprettingen av den aktuelle feilberegningen av fastleddet i renovasjonsgebyret.

Vennlig hilsen

Styreleder Jan Opsal



Fellesavtale:

Altibox Flex S

Altibox har Norges mest fornøyde tv- og bredbåndkunder.

Med **Altibox Flex S** kan beboer velge ett av disse alternativene:

- Internett **50/50 Mbps**
- Tv med **10 poeng**
- Et utvalg **faste kanaler**
- **50 timer** opptak
- Programarkiv
- Start forfra
- Egen e-postkonto

- Internett **500/500 Mbps**
- Egen e-postkonto

Altibox Flex S passer for boligselskap hvor de fleste beboerne kun trenger internett, eller en mindre pakke med internett og tv. Beboerne kan når som helst oppgradere pakken med flere poeng og høyere internett-hastighet.

Foto: Line Owren ©Altibox

Beboer kan for en tilleggskostnad heller velge:

Altibox M
299,- ekstra pr. md.

- Internett 250/250 Mbps

Dette får du inkludert:
- Tv med 25 poeng til å velge for eksempel TV 2 Play Basis eller BBC Nordic+
- 50 timer opptak

Altibox L
499,- ekstra pr. md.

- Internett 500/500 Mbps

Dette får du inkludert:
- Tv med 75 poeng til f.eks. Netflix og TV 2 Play Basis
- 500 timer opptak

Altibox XL
699,- ekstra pr. md.

- Internett 1000/1000 Mbps

Dette får du inkludert:
- Tv med 150 poeng til f.eks. Netflix, HBO Max, TV 2 Play Basis og Viaplay
- 1000 timer opptak

Det er også mulig å oppgradere med:

**Kun for kunder som ikke har tv i sin pakke.*

Hjemmetelefon	fra 129,- pr. md.
Altibox Fiberbredbånd 1000* *(1000/1000 Mbps)*	199,- pr. md.
10 poeng	25,- pr. md.
25 poeng	59,- pr. md.
50 poeng	99,- pr. md.
75 poeng	139,- pr. md.
100 poeng	179,- pr. md.
150 poeng	269,- pr. md.
200 poeng	349,- pr. md.

NB: Vi tar forbehold om endringer.

Vedtekter
for
Borettslaget Verven Panorama
Org. nr. 987 642 319

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.05.2006,
endret 26.05.2010, 12.06.2019, 29.05.2021, 04.04.2022, 13.04.2023 og 23.05.2024.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Verven Panorama er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

1-3 Digital skriftlig kommunikasjon
Borettslagets skriftlige kommunikasjon med andelseierne skjer i digital form. Det er anledning til å reservere seg mot digital kommunikasjon, dette skjer ved skriftlig melding til borettslaget. Styret kan fastsette gebyr for produksjon og forsendelse av papirbasert skriftlig kommunikasjon. En tidligere gitt reservasjon kan når som helst trekkes tilbake skriftlig. Det er andelseiers ansvar til enhver tid å holde styre og forretningsfører informert om hvilken adresse som skal benyttes for skriftlig kommunikasjon fra borettslaget, og sørge for at eventuelle gebyrer for den valgte kommunikasjonsformen blir betalt innen de frister som styret setter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Antallet andeler i laget vil kunne variere etter sammenslåing og oppdeling av andeler i samsvar med vedtektenes pkt. 2-1 (7) og (8).
(3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,

2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
(7) Styret kan ikke nekte å godkjenne sammenslåing/oppdeling av ilignende andeler (hovedleilighet/bileilighet) om dette utføres i samsvar med dette punkts (8). Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåingen/ oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.
(8) Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjennelser fra bygningsmyndigheten før slik tillatelse kan gis.
(9) Stavanger kommune har godkjent deling av ni andeler, disse delingene er gjennomført. Kommunen har samtidig meddelt at kommunen ikke vil godkjenne ytterligere oppdeling av eksisterende andeler i borettslaget, slik at andelseiere ikke kan regne med å få de nødvendige tillatelser i henhold til pkt. (8) ovenfor.
(10) I forbindelse med oppdelingen av andelene omtalt i pkt (9) ovenfor, opprettet borettslaget nye boder som sju av de nye andelene fikk bruksrett til, ettersom dette var et vilkår for godkjenning av de fradelte leilighetene som selvstendige boliger.
(11) Borettslaget opprettet to boder som det ikke ble behov for ved oppdelingen, bruksrett til disse bodene kan selges til andelseiere som ønsker ekstra bod.
(12) En andelseier kan eie inntil to av parkeringskjellerens 70 parkeringsplasser. Disse plassene ble det betalt et eget innskudd for da de første eierne overtok dem. Disse plassene er ikke knyttet til bestemte andeler, men de kan overdras mellom andelseiere eller selges sammen med andelen. Både selger og kjøper av parkeringsplass er pliktig til å melde overdragelse til borettslagets forretningsfører og til styret. Eier av parkeringsplass betaler et månedlig beløp til dekning av plassens andel av utgiftene til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren. Det føres ikke særskilt regnskap for parkeringskjelleren, styret fastsetter beløpet ut fra en skjønnsmessig vurdering av hva driften koster borettslaget. Parkeringsplasser kan leies ut eller lånes ut, men bare til beboere i borettslaget. Utleie eller utlån skal meldes til styret med navn og kontaktinformasjon til bruker ~~leietaker~~. Husordensreglene gir videre bestemmelser for bruk av parkeringsanlegget.
(13) Areal i parkeringskjelleren som ikke behøves for atkomst til parkeringsplassene, kan etter vedtak i generalforsamlingen merkes opp og benyttes til parkering av andre kjøretøyer som MC og/eller ATV, samt til elsykler og andre sykler. Det kan etableres opplegg til slike plasser for lading av elektriske kjøretøyer. For slike plasser betales det ikke innskudd, men et månedlig leiebeløp som fastsettes av styret og som skal både dekke leien av selve plassen pluss en forholdsmessig andel av driften av parkeringskjellere. Parkeringstillatelse på slike plasser forutsetter skriftlig avtale med styret. De generelle reglene for bruken av parkeringsanlegget gjelder også for disse plassene.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det er tillatt å montere markiser til skjerming mot vind og regn på innsiden av rekkverk på de balkonger som har balkong over seg, forutsatt at montering og demontering skjer i tråd med bestemmelsene i husordensreglene. Den andelen som har montert markiser, har det fulle ansvar for vedlikehold av markiser og for eventuelle skader som markiser måtte føre til på bygning, person eller gjenstand.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, inkludert de delene av dører og vinduer som er skjult i veggen når døren eller vinduet er lukket, rør i boligen frem til borettslagets felles rør/vannledning, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Det skal kun benyttes nøkkelbrikker, nøkler eller låssylindere som er godkjent av leverandøren av borettslagets låssystem. Nøkler og låssylindre som tilhører borettslagets låssystem er borettslagets eiendom, andelseier er erstatningsansvarlig dersom disse går tapt. Våtrom og installasjoner med vann på kjøkken må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende, samt rør fra sluk på balkong og frem til borettslagets felles nedløpsrør. Andelseier er også ansvarlig for rensing av ventilator med filter, ventiler og ventilasjonsrør frem til borettslagets felles rør.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter enten det gjelder bolig, bod eller garasje.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseieren er ansvarlig for vedlikehold av de delene av brannvarslingsanlegget som befinner seg inne i andelseiers hoveddel og eventuell utleiedel, slik at dette utstyret fungerer slik det skal. Dette ansvaret omfatter blant annet nødvendig utskifting av batterier i samsvar med anvisninger fra leverandør eller styre, oppkobling av enhetene til andelens trådløse nettverk etter bytte av passord, samt vedlikehold av beboerinformasjon hos alarmsentralen som brannvarslingsanlegget er tilknyttet. Det regnes som vesentlig mislighold å ikke sørge for at brannvarslingen i egen andel fungerer slik den skal. Dersom manglende oppfyllelse av pliktene på dette punktet medvirker til unødvendig utrykning fra brannvesenet, er andelseier pliktig til å dekke eventuell faktura for utrykning. For eventuelle utrykninger og annet merarbeid fra styrets side som er forårsaket av andelseiers manglende oppfyllelse av disse pliktene skal andelseier betale et gebyr av samme størrelse som gebyrene for rydding og rengjøring som er fastsatt i punkt 2.2 i husordensreglene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Dette gjelder også når borettslaget på grunn av andelseiers manglende vedlikehold må skifte ut dører, vinduer eller annet tidligere enn normalt.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-4 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
(4) Det kan velges høyst en person fra leietakerne i bileilighetene (utleieenheten) til styret.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 med senere endringer.

Husordensregler for Borettslaget Verven Panorama

Husordensreglene ble sist endret av generalforsamlingen 23.05.2024

1. INNLEDNING

1.1. Livet i et borettslag stiller store krav til beboerne. Det største kravet stilles til evnen til å kunne innrette seg i fellesskapet på en slik måte at man ikke sjenerer sine medmennesker eller forårsaker skade på borettslagets eller andelseieres eiendom eller eiendeler. For å regulere livet innen borettslaget til felles beste trengs regler og bestemmelser som beboerne aksepterer. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også opplysninger for å sikre orden, ro og hygge i hjemmene. Enhver beboer har plikt til å kjenne og etterleve disse. Det vises til vedtektenes § 7 når det gjelder generelle krav som gjelder for andelseiere og beboere og mulige følger av alvorlige brudd på disse kravene.
1.2. Henvendelser/klager fra beboere må foreligge skriftlig, ellers blir de ikke behandlet av Styret (send slike henvendelser/klager til styret@vervenpanorama.no). Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av Styret. Tolkningen kan ankes inn for generalforsamlingen.
1.3. Instrukser og meldinger fra Styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordenen inntil neste generalforsamling, da de eventuelt kan vedtas og føres inn blant de gjeldende husordensreglene. Forslag til endringer i - eller supplement til - husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer i husordensreglene kan kun vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.
1.4 Andelseiere som leier ut hybelleilighet eller egen bolig, skal ha henvisning til borettslagets vedtekter og husordensregler i sine kontrakter med sine leieboere, der det fremgår at gjentatte og/eller grove brudd på disse bestemmelsene gir grunnlag for oppsigelse av leieforholdet og utkastelse fra boligen. Andelseiere er ansvarlig i forhold til borettslaget for at beboere kjenner til og overholder borettslagets vedtekter og husordensregler. Andelseier er også ansvarlig for skadeverk og andre brudd på husordensregler og vedtekter som er begått av andre som andelseier eller noen i andelseiers husstand har gitt adgang til borettslagets eiendom.
1.5 Ved brudd på husordensreglene som er meldt til styret i tråd med punkt 1.2 ovenfor sendes en skriftlig klage til andelseier enten det er andelseier selv, leietaker, beboer eller gjester som har brutt reglene. Andelseiers eller beboers gjentatte og/eller grove brudd på borettslagets regler regnes som vesentlig mislighold og gir ut fra vedtektenes § 7 grunnlag for krav mot andelseier om pålegg om salg og/eller fravikelse dersom andelseier ikke bringer regelbruddene til opphør etter skriftlig advarsel fra borettslagets styre. Ved grove og/eller gjentatte brudd på husordensreglene fra andelseier eller beboer gis det en skriftlig advarsel til andelseier om at krav om pålegg om salg og eventuelt fravikelse vil bli fremmet i samsvar med vedtektenes § 7 dersom ikke bruddene på husordensreglene opphører.

2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

2.1. Den enkelte er ansvarlig for at borettslagets eiendom brukes med fornuft og på en slik måte at det ikke oppstår skader eller ulemper for andre. Når erstatningsansvar er oppstått, fremmer borettslaget sitt krav gjennom andelseier i henhold til punkt 1.4 ovenfor og § 5-3 (1) og § 5-3 (3) i vedtektene. Andelseier er ansvarlig for å kreve dekning fra beboer eller annen skadevolder. I tilfeller der borettslagets forsikring dekker en skade som faller inn under andelseiers ansvar, begrenses andelseiers ansvar i forhold til borettslaget til borettslagets egenandel.
2.2. Det er i alles interesse at fellesomkostningene begrenses ved at en f.eks. verner om fellesanlegg og beplantning. Forsøpling og hærverk er selvsagt forbudt og medfører erstatningsansvar. Skader og slitasje må snarest meldes til Styret. Borettslagets utgifter til rydding, reparasjon eller rengjøring kan kreves dekket fra den som har forårsaket problemet eller fra den som har gitt vedkommende adgang til borettslagets bygninger. Kravet kan også rettes mot eier(ne)

av den andelen som skadevolder eller forsøpler er knyttet til. Dersom styremedlem(mer) rydder opp og/eller gjør rent og/eller begrenser/utbedrer skader, ilegges det et gebyr til borettslaget på kr 700 ~~660~~. Dersom opprydningen og/eller rengjøringen og/eller skadebegrensningen/utbedringen tar mer enn to timer, økes gebyret med kr 350 ~~330~~ for hver påbegynte arbeidstime.
2.3. Det er forbudt å slippe uvedkommende inn i borettslagets bygninger, herunder også selgere/reklame- og pizza-leveranser/bøssebærere et cetera uansett hva de sier eller oppgir som grunn. Skal noen til en beboer som ikke er hjemme, så har denne likevel ingen ting i bygningen å gjøre. Det er kun tillatt å slippe inn de som du kjenner og som du vet skal til deg. Gjennom forbudet vil vi minske risikoen for hærverk, skader, innbrudd, uønsket besøk av påtrengende selgere både sent og tidlig samt dumping av reklame-materiale både på dør-mattene (også for de som har reservert seg mot reklame) og svære bunker innenfor inn-/utgangsdøren nede.
2.4. Ved utskifting av sylinder i dørlås og filing av nye nøkler til boligene, skal kun utstyr fra borettslagets faste leverandør benyttes.
2.5. Det er tillatt å holde hund eller katt for andelseiere og beboere. Dyreeiere må melde fra til borettslagets styre før anskaffelse og er forpliktet på følgende regelverk:

Regelverk for dyrehold i Borettslaget Verven Panorama

2.5.1 Ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område skal alltid fjernes.
2.5.2 Dyret skal alltid føres i bånd på høyst 1,5 m på borettslagets område.
2.5.3 Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret beviselig påfører personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. ved biting eller kloring av personer, skraper på dører, karmer, skader på blomster eller grøntanlegg.
2.5.4 Eier er ansvarlig for å informere alle i egen oppgang før husdyr anskaffes. Dersom en nabo er allergisk, skal dyreeier ta ekstra hensyn og sørge for ekstra gangvask hvis dette er nødvendig.
2.5.5 Dyr som lager støy eller er til sjenanse for nabo skal ikke bli oppbevart eller luftet på balkong. Eier skal sørge for at husdyret ikke lager unødig støy.
2.5.6 Det er ikke lov å bringe med seg dyr i heisene.
2.5.7 Dette regelverket er forpliktende for alle andelseiere, leietakere og beboere i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at dette regelverket overholdes, brudd på regelverket innebærer mislighold av borettslagets regelverk
2.5.8 Brudd på regelverket kan påtales av andre beboere og meldes skriftlig til styret, som formidler klager til dyrets eier og til andelseier. Dersom styret har mottatt tre skriftlige klager som styret finner berettigete etter å ha gitt dyreeier og andelseier mulighet til å uttale seg, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget.
2.6 Alle andelseiere og leieboere plikter å gjøre seg kjent med regelverket og sørge for at besøkende som bringer med seg dyr, innordner seg etter gjeldende regler.

3. FELLESAREALENE INNE

3.1. Inn-/utgangsdørene til bygningene skal alltid holdes låst, og det er forbudt å "jukse"/klusse med låsemekanismen eller sette døren åpen med bruk av gjenstander som steiner eller matter selv om det "bare" er for noen minutter. Dersom slike dører er stilt åpne uten tilsyn, skal de straks lukkes og låses av den som blir oppmerksom på forholdet. Dørene til fellesrom og takterrasser skal alltid holdes låst, det samme gjelder utgangsdørene til branntrappene, som kun skal brukes i nødstilfeller. Alle slike dører skal også lukkes og låses av den som finner slike dører åpne og ulåste. Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten nødvendig tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjellerne, vaskeriene eller på takterrassene.
3.2. Oppgangene og korridorene er rømningsveier som skal holdes åpne til enhver tid og skal derfor ikke brukes som lagerplass. Vi har fellesrom i kjelleren til plassering av sykler. Hensatte ting fjernes for eierens regning. Dører fra trapperom til korridorer er branndører og skal ikke

settes i åpen stilling. Deksel over låsehendel på dørene mot utvendige branntrapper må ikke fjernes uten ved behov for rømming.
3.3. Bodene i kjeller skal holdes ryddige, og det er forbudt å oppbevare brannfarlige ting i dem eller ting som kan tiltrekke seg mus og rotter eller andre skadedyr.
3.4. All lek og løping, bråk og roping i trappeoppgangene er forbudt pga. lyden som alt for lett forsterkes og trenger inn i samtlige leiligheter og virker meget sjenerende.
3.5. Alle former for skadeverk, forsøpling eller tilgrising av fellesområdene inne er forbudt. Avfall skal ikke oppbevares midlertidig i innvendige fellesområder, men bringes direkte fra egen bolig til søppelkonteinere eller gjenvinningsstasjon.
3.6 Misbruk av og hærverk på hjertestarterne medfører erstatningsansvar og regnes som vesentlig mislighold ettersom dette kan sette liv og helse i fare. Det kan forventes politianmeldelse ved slikt misbruk og hærverk.
3.7 Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer og strengt forbudt i parkeringskjelleren. All bruk av åpen ild er strengt forbudt i alle innvendige fellesarealer.

4. LEILIGHETENE

4.1. Leiligheten må vedlikeholdes innvendig av eieren i henhold til vedtektenes bestemmelser i § 5-1. Dette ansvaret omfatter også nødvendig rensing av sluk og avløpsrør fra eventuell balkong, her må det ikke brukes kjemikalier som kan skade disse nedløpsrørene som er av metall.
4.2. Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere, og unødig støy i leilighetene må unngås. Ta hensyn generelt og vær klar over at spesielt slag, dunk, tramping, hopping o.s.v. forplanter seg gjennom vegger og gulv og dertil forsterkes. Elektriske apparater med høyttalerlyd som radio, TV, hjemmekino- og musikk-anlegg, PC, spill-konsoller etc. skal brukes med tanke på naboene, dette gjelder særlig ved bruk av bass der lyden lett forplanter seg i et betongbygg som vårt. Boring, banking og andre støyende håndverksmessige arbeider skal utføres til minst mulig sjenanse for beboerne, slike arbeider skal fortrinnsvis utføres innen normal arbeidstid og ikke under noen omstendighet etter kl. 19. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med samtykke fra beboere som kan sjeneres.
Mellom kl. 23.00 og 07.00 har alle krav på nattero (skal du ha fest, ta en prat med naboene på forhånd). Styret kan gi skriftlige advarsler og kreve tvangsfravikelse der andelseier og/eller beboer ikke er villig til å vise hensyn til naboene også når støyen forekommer på dagtid.
4.3. Kast ikke ting i vask eller wc som kan tilstoppe avløpsrør. Fett etter matlaging skal ikke skylles ned i kjøkkenvasken, men tørkes av og kastes i matavfallet. Det må heller ikke slåes ut ildsfarlig eller etsende væsker. Kraner som lekker må snarest pakkes om. Stoppekraner finnes i kjelleren, og over takplater i gangene utenfor leilighetene (det er merket på veggen hvor disse befinner seg). Meld fra til naboer på forhånd når du bruker stoppekran.
4.4. Den enkelte beboer er ansvarlig for enhver skade som en selv, ens husstand eller gjester, i eller til og fra leiligheten forårsaker, og vedkommende vil bli holdt økonomisk ansvarlig.
4.5. Oppdages veggdyr eller annet utøy i leiligheten, skal dette straks meldes Styret. Andelseier skal sørge for forskriftsmessig utrydding av utøyet, og straks fremlegge renhetsattest for Styret.
4.6. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredør mot oppgang (matlukt, støy m.v.).
4.7. Det er forbudt med grill på balkongen.
4.8. Utleie eller annen utlån av hovedleilighet (bruksoverlating) må godkjennes av Styret i henhold til § 4-2 i vedtektene.
4.9. Lading i leiligheten av batterier til elektriske sykler eller skutere må kun foretas under oppsyn.

5. VASKERI - VASKING OG TØRKING AV TØY

5.1. Maskinene må behandles etter forskriftene. Oppstår det feil ved en maskin, må

dette meldes Styret. Bestilling av reparatør må godkjennes av Styret.
5.2. Vaskekjelleren kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 22.00 alle dager
5.3 Den som bruker vaskerommet, har plikt til å fjerne alle spor etter seg snarest mulig etter at vask og/eller tørk er ferdig.

6. FELLESAREALENE UTE – TAKTERRASSENE, TOMTEN OG GRØNTAREALENE

6.1. Det er ikke tillatt å bruke branntrappene for å komme til og fra takterrassene eller leilighetene. Det er forbudt å knuse eller fjerne dekslene over de innvendige låshendlene til dørene fra korridorene til branntrappene. Disse dørene og branntrappene skal kun brukes i nødstilfeller. Misbruk av branntrappene regnes som et grovt brudd på husordensreglene.
6.2. Det er tillatt med fester og andre sosiale sammenkomster på takterrassene. Enhver beboer som arrangerer fest, plikter å informere om dette i forkant til Styret. I informasjonen skal det gå klart fram hvem som arrangerer festen og når den skal holdes. Ansvarlig for festen plikter å ha kontroll over alle festdeltakerne og skal ikke under noen omstendighet forlate festen før alle festdeltakerne har forlatt festen. Likeledes plikter den ansvarlige å sørge for at det blir ryddet opp senest innen klokken 07:30 neste dag. Dersom det blir benyttet musikkanlegg på festen skal lydnivået holdes lavt av hensyn til naboene og andre beboere.
6.3. Det er tillatt å leke på plenene når det ansees forsvarlig av hensyn til plenenes tilstand og det utvises den nødvendige forsiktighet slik at beplantning, bygninger, leiligheter og parkerte biler ikke skades eller sjeneres. Ballspill og enhver form for kasting (herunder snøball-kasting) skal ikke foregå mot bygningene. Sykling er ikke tillatt på borettslagets grøntareal.
6.4. Grilling på plenen eller annen matlaging skal ikke foregå på en slik måte at det er til sjenanse for øvrige beboere.
6.5. All bruk av skytevåpen, herunder luftpistol, sprettert og pil og bue, er forbudt på lagets område.
6.6. Oppskyting av raketter fra og i umiddelbar nærhet (50 meter) av borettslagets bygninger er forbudt. Det er ikke tillatt å benytte noen form for fyrverkeri i leiligheter eller fra balkonger.
6.7 Alle former for forsøpling eller tilgrising av fellesområder ute eller bygninger utvendig er forbudt. Den som har benyttet seg av utvendige fellesområder er ansvarlig for rydding av disse etter bruken og for eventuelle skader som er påført fellesområdene.
6.8 Beboere som gjør bruk av takterrassene er ansvarlige for at takterrassene ikke skades av dem selv eller av personer som de har gitt adgang til takterrassene, samt ansvarlige for rydding og rengjøring etter bruk.
6.9 Ved røyking utendørs plikter beboere unngå røyking i nærheten av ventilasjonsinntak for å unngå at røyken trekkes inn i boligene. Sneiper skal bare kastes i brannsikre askebeger for å unngå brannfare og forsøpling.
6.10 Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på markterrassene som ikke har god ventilasjon under, da manglende ventilasjon fører til at terrassene råtner. Matter eller lignende er ikke tillatt å bruke.

7. MOTORKJØRETØYER

7.1. Parkering av biler skal kun skje på faste tilviste plasser. Når det gjelder de fem plassene til gjesteparkering utenfor inngangen til Verven 36 skal parkering skje i henhold til skilting på stedet og informasjon gitt på borettslagets hjemmeside. Beboere i Verven 36 og 38 har ikke rett til å benytte gjesteparkeringsplassene, disse skal kun benyttes av gjester. Bileiere (brukere) som disponerer garasje eller parkeringsplass på borettslagets område, skal bruke denne og følge de ordensregler som gjelder. Bruk av parkeringsplass i garasjen kan ikke overlates til andre enn beboere i Verven 36 eller 38. Det er kun det avmerkete området for hver parkeringsplass som kan

benyttes. Biler og andre kjøretøyer som ikke står fullstendig innenfor det avmerkete området kan styret besørge fjernet for eiers regning. Innenfor det avmerkete området kan i tillegg til bil settes sykkel, MC og ekstra dekk såfremt plassen tillater det. Bøyle til låsing av sykkel kan monteres på betongvegg bakerst, dersom dette finnes. Andre gjenstander vil bli fjernet for andelseiers regning etter at andelseier har fått skriftlig varsel med frist til å fjerne gjenstandene. De som ikke disponerer garasje eller fast parkeringsplass, må parkere utenfor borettslagets område. Det er ikke lov å parkere på gårdsplassen eller foran inngangene eller langs blokkene, kun for nødvendig av- og pålessing. Hvis kjøretøyet forlates under av- og pålessing må det legges en tydelig lapp i frontvinduet der det står at en holder på med av-/pålessing samt telefonnummer
en kan nås på. Gjøres ikke dette, risikerer en å bli bøtelagt av parkeringsvakten. Gjesteparkering må ikke benyttes over lengre tid eller av beboere, men stå klare til å motta gjester både sent og tidlig.
7.2. Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig forsiktig måte, og at kjøringen er av kortest mulig varighet. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å la motor gå på tomgang. Det skal ikke kjøres fortere enn vanlig gangfart på borettslagets eiendom.
7.3 Lading av elektriske kjøretøyer kan bare skje ved bruk av ladestasjon som er montert for dette formålet på den aktuelle plassen. Det er strengt forbudt å benytte andre el-kontakter for lading. Borettslaget har et eget reglement for lading av elbil. Dette reglementet inngår i husordensreglene (pkt 7.4 nedenfor) og er bindende for andelseiere som har montert ladestasjon til sin parkeringsplass og for de som leier eller låner parkeringsplass i garasjeanlegget. Reglementet skal være oppslått i garasjen.
7.4 Reglement for bruk av ladestasjon

Reglement for bruk av ladestasjon i Borettslaget Verven Panorama

7.4.1 Borettslaget har lagt til rette for lading av elbiler og ladbare hybridbiler i borettslagets felles garasjeanlegg gjennom montering av felles ladekabel for hele anlegget. Andelseiere som eier parkeringsplass har innen rammen av dette reglementet rett til å få etablert egen ladestasjon av merket Zaptec knyttet til egen parkeringsplass. Det er en forutsetning at Rogaland Elektro AS utfører arbeidet med montering av ladestasjonen, og eier av parkeringsplassen er selv ansvarlig for kostnadene til monteringen.

7.4.2 Ladestasjonen tilhører eier av parkeringsplassen som også er ansvarlig for nødvendig vedlikehold og utskifting av ladestasjonen. Ved flytting har eier rett til å demontere ladestasjonen og ta den med seg, det er en forutsetning at Rogaland Elektro AS også utfører arbeidet med demontering. Ladestasjonen kan også følge parkeringsplassen ved salg av denne, og ny eier av parkeringsplassen overtar da som ny eier av ladestasjonen i tråd med dette reglementet.

7.4.3 Ved tilknytning til anlegget betaler eier sin andel av kostnaden ved etablering av fellesdelen av anlegget. Denne andelen av felles kostnad er kr. 2.350 som indeksreguleres tilsvarende stigningen i KPI - konsumprisindeksen fra januar 2018. Den forholdsmessige andelen av nødvendige oppgraderinger av infrastrukturen kommer i tillegg. I tillegg kommer forretningsførers faktureringsomkostninger dersom beløpet ikke vippses. Denne summen refunderes ikke selv om eier på et senere tidspunkt skulle velge å demontere ladestasjonen, men skal heller ikke betales på nytt om det blir montert ny ladestasjon på parkeringsplassen.

7.4.4 Eier av ladestasjonen betaler for bruken av ladestrøm med et beløp A-konto pr. måned sammen med de månedlige fellesutgiftene. Strømutgiftene til lading avregnes årlig og

ved salg av parkeringsplassen i tråd med borettslagets avtale med forretningsfører om avregning av disse utgiftene.

7.4.5 Eier av ladestasjonen er ansvarlig for at denne brukes på en korrekt og sikker måte og for vedlikehold av ladestasjonen, alt vedlikehold skal foretas av Rogaland Elektro AS.

7.4.6 Ved utleie av parkeringsplass med ladestasjon er eier av parkeringsplassen ansvarlig i forhold til borettslaget for ladestasjonen og for leietakers bruk av ladestasjonen.

7.4.7 Styret i Borettslaget Verven Panorama har rett til å besørge en ladestasjon koblet fra eller demontert dersom styret vurderer dette som nødvendig av sikkerhetsmessige grunner. Dersom slike tiltak skyldes feil med selve ladestasjonen eller bruken av den, skal kostnadene betales av eier av ladestasjonen.

7.4.8 Styret i Borettslaget Verven Panorama AS kan endre dette reglementet når styret måtte finne det nødvendig. Kopi av gjeldende reglement skal være slått opp i parkeringsanlegget.

7.4.9 Det er strengt forbudt å lade kjøretøyer i borettslagets garasjeanlegg på annen måte enn den som fremgår av dette reglementet, dette inkluderer forbud mot å strekke ladekabel fra lader til en annen P-plass enn den som laderen er montert på.

8. DUGNADER

8.1. Beboerne skal etterlate seg fellesområder inne og ute ryddige og rene etter bruk. Den som har benyttet seg av et fellesområde eller fellesrom og forårsaket søl eller rot, plikter straks å rengjøre og rydde opp etter seg.
8.2. Fellesdugnad utføres når styret finner det nødvendig å kalle inn til slik dugnad, men det oppfordres til - og gis "dugnadslønn" - for dugnadsarbeid uansett når på året det utføres - snakk med styret om hvilket arbeid du ønsker å gjøre før du setter i gang.

9. AVFALL

9.1. Det er kildesortering av avfall i borettslaget. Avfall skal kun kastes i perioden 07:00-23:00 dersom bruk av avfallsbeholderen skaper støy som kan forstyrre beboerne.
9.2. Matavfall kastes i container for matavfall.
9.3. Papp, aviser og lignende skal kastes i container for papir.
9.4 Pappkartonger må brettes flate, ellers tar de for mye plass. Ingen andre ting enn papp og papir må kastes i disse containerne. Plastavfall pakkes i egne poser og kastes i beholder for restavfall. Metall, glass og keramikk skal bringes til miljøstasjon og deponeres der.
9.5. Restavfall kastes i container for restavfall.
9.6. Bilbatterier, lysstoffrør, malingrester og annet miljøskadelig eller brannfarlig avfall må kastes i containere spesielt til det (disse finnes i den store fellesboden).
9.7. El-materiell skal ikke kastes i borettslagets avfallsanlegg, men bringes til en el-forretning som har plikt til å ta mot samme typer utstyr som forretningen selv selger.

10. MARKISER

10.1. Det er i henhold til vedtektenes § 4-3 (2) tillatt å montere markiser til skjerming mot regn og vind på de balkonger som har andre balkonger over seg. Markisene skal være solide nok til å tåle vær og vind i Verven. De skal ved behov innfestes fagmessig i undersiden av balkongen over, og ha en ensfarget duk som er i tråd med byggets fargeskjema, NCS S 6005-Y20R.
10.2. Ingen permanente elementer kan monteres fast mellom topp av rekkverk og underside av balkong over. Markisene må være lokalisert på innsiden av rekkverk.
10.3. Markisene kan kun brukes når beboer er til stede i boligen. Andelseier har i henhold til

vedtektene vedlikeholdsansvar for markisene og ansvar for eventuelle skader som markisene har forårsaket.
10.4. Ved demontering av markiser skal andelseier dekke til alle hull og merker fra markisene på en fagmessig måte.

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 Verven Panorama torsdag 24.04.2025 kl. 17:30 - Midjord Bydelshus, Nordre Ramsvigs vei 1, 4015 Stavanger.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Eirik Strand ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Henning Eide ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 10 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 12 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Eirik Strand fra Bate boligbyggelag.

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. Styrets årsberetning

Vedtak:
Styrets årsberetning ble godkjent.

4. Styrets arbeidsmåter

Styrets arbeidsmåter ble presentert. I store trekk går det ut på at styremedlemmene i stor grad utfører mange av oppgavene som kunne blitt satt ut til prosjektledere, serviceteknikere og vaktmestertjenester, selv.

Styret har som intensjon å fortsette denne trenden, men siden styreleder nå gir seg, kan dette medføre at servicen blir noe redusert, som følge av kunnskap og erfaring som forsvinner ut av styret. Budsjettmessig vil det derfor planlegges med noe økte driftskostnader og samtidig noe lavere budsjettert styrehonorar for neste styreperiode.

Vedtak:

Styrets arbeidsmåter anerkjennes, og generalforsamlingen har tiltro til at styret justerer kursen etter behov og den tid og kunnskap styremedlemmene har til å bidra til drift og vedlikehold utover det som kan forventes av vanlig styrearbeid.

5. Orientering om tilbakebetaling fra Stavanger kommune

Det ble orientert om saken med Stavanger kommune som er knyttet til for mye innkrevd renovasjonsgebyr. Styret har arbeidet med dette i lang tid, og har klart å inndrive pengene kommunen skulle betale tilbake.

Den akkumulerte økonomiske gevinsten ved utgangen av 2024 er rett i underkant av 4 millioner kroner.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar dette til orientering og setter pris på den store verdi spart for andelseiere og borettslaget som følge av styret med styreleder i spissen har fanget opp denne feilen og videre klart å inndrive dette rettmessige krav fra Stavanger kommune.

6. Godtgjørelse til styret

Forslag til godtgjørelse fra styret var kr 600 000.

Det kom forslag fra salen om å dele godtgjørelsen i to deler, en ordinær godtgjørelse på kr 300 000, og en ekstraordinær godtgjørelse på kr 300 000.

Det ble gjennomført avstemming om godtgjørelsen skulle være en ordinær godtgjørelse på kr 600 000, eller om det skulle deles opp i en ordinær godtgjørelse på kr 300 000, og en ekstraordinær godtgjørelse på kr 300 000.

Forslaget om å dele opp godtgjørelsen i to deler fikk to stemmer for, og forslaget om at godtgjørelsen skulle være en ordinær godtgjørelse på kr 600 000 fikk 10 stemmer for.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 600 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

7. Budsjett til vedlikehold: Verven 36 4. Etasje (H0405)/ mat-/badlukt i korridoren

Vedtak:

Saksmelder hadde spørsmål om ventilasjon. Det ble opplyst om at styret ville redegjøre for sine erfaringer og allerede pågående undersøkelser og tiltak knyttet til problemstillingen rundt ventilasjon, i sak 8. Saksmelder var fornøyd med dette.

8. Ventilasjonen i byggene våre

Sak om utfordringer med ventilasjon i byggene ble presentert.

Styret har allerede vært inne i flere leiligheter for å undersøke tilstand og gjøre luftmålinger, og planen er nå videre sammen med aktuelle selskap med ekspertise se mer på dette, se på og vurdere hva vi kan gjøre for å få dette til å fungere bedre.

Det som alle andelseiere oppfordres til å gjøre er å påse at dere har et spjeld som fungerer i kjøkkenhetten, samt sjekke om ytterdør er tett (slitasje på lås og/eller pakning). Helst ha en «gløtt» på veggventil enten i stue eller soverom. Styret kan kontaktes dersom dere er usikker.

Vedtak:
Generalforsamlingen aksepterer styrets plan for å bedre ventilasjonen, og styret får fullmakt til å innenfor forsvarlige økonomiske rammer gjøre nødvendige utbedringer.

Enstemmig vedtatt.

9. Ny TV/internett avtale

Styret presenterte ny TV/Internett-avtale

Lyse/Altibox tilbyr borettslaget en bedre, billigere og mer fleksibel avtale enn vi har i dag. Styret har derfor enstemmig valgt å videreføre det gode samarbeidet med Lyse/Altibox som lokal konkurransedyktig aktør, med pakke Altibox Flex S som standard for borettslaget.

Vedtak:
Tatt til orientering.

10. Justering av vedtektene (krever 2/3 flertall)

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner forslag om endringer i vedtektene § 2.1 (12) og 5.1(9).

Enstemmig vedtatt.

11. Justering av husordensreglene

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner forslag om endringer i husordensreglene § 2.2, § 4.9, § 7.1 og § 7.4.2.

Enstemmig vedtatt.

12. Valg

12.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Ståle Pedersen ble valgt til leder for 2 år.

12.2 Valg av 2-3 styremedlem for 2 år

Før valg av styremedlemmer, ble det informert om at vedtektene åpner opp for at det velges to til fire styremedlemmer. Noen i forsamlingen ønsket at det skulle velges tre styremedlemmer, og noen ønsket at det skulle velges to styremedlemmer.

Forslaget om å velge to styremedlemmer ble tatt til votering, og fikk 8 stemmer for.

Vedtak:

Lars Erik Østerås og Kent Sigurdsen ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

12.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Cecilie Sæveland ble valgt til 1. varamedlem og Alf Harald Stensland ble valgt til 2. varamedlem for 1 år.

12.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Etter dette består styret av:

Styreleder: Ståle Pedersen - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Lars Erik Østerås - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Kent Sigurdsen - valgt for 2 år i 2025
1. Varamedlem: Cecilie Sæveland - valgt for 1 år i 2025
2. Varamedlem: Alf Harald Stensland - valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Stavanger, 24.04.2025

Protokoll for Borettslaget Verven Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Stiland Strand (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Henning Eide (sign.)	27.04.2025