

Sirius' gate 31

Nabolaget Tjensvoll øvre/Soltun - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚶 Tjensvoll kirke Linje 4, X73	6 min 🚶 0.4 km
🚶 Paradis stasjon Linje L5	8 min 🚶 3.4 km
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 🚶 3.9 km
✈ Stavanger Sola	15 min 🚶

Skoler

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Madlavoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 40 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Gosen skole (8-10 kl.) 347 elever, 28 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	15 min 🚶 1.1 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	19 min 🚶 1.6 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

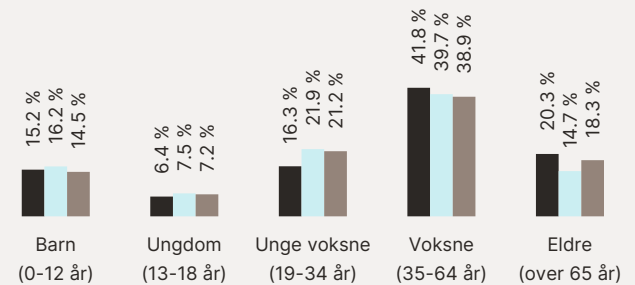


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Satelitten barnehage (1-5 år) 50 barn	2 min 🚶 0.2 km
Haugtussa barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 🚶 0.4 km
Hakkebakkeskogen private bhg. Tjen... 17 barn	7 min 🚶 0.5 km


Dagligvare


Økologiske Dagligvarer As	6 min 🚶
Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.5 km

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 94/100

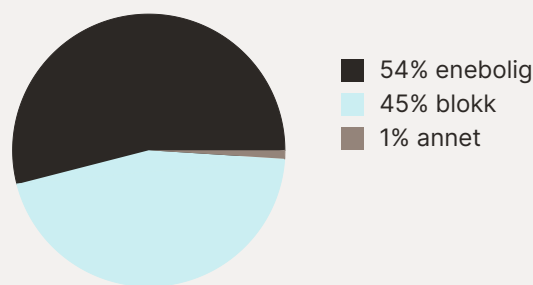
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

-  Prof. hansteensgt. balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  Springarstien balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  MOVA Tjensvoll 7 min 
-  SATS Madla 21 min 

Boligmasse







«Stille og fredelig nabolag, nærhet til barneskole og ungdomsskole samt barnehager. Sentralt i forhold til Stavanger, kan lett spasere ned på 30 minutter, busser går hele tiden.»

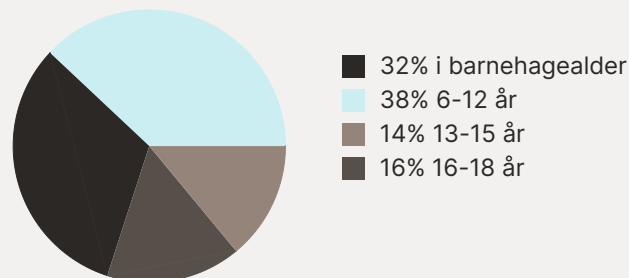
Sitat fra en lokalkjent



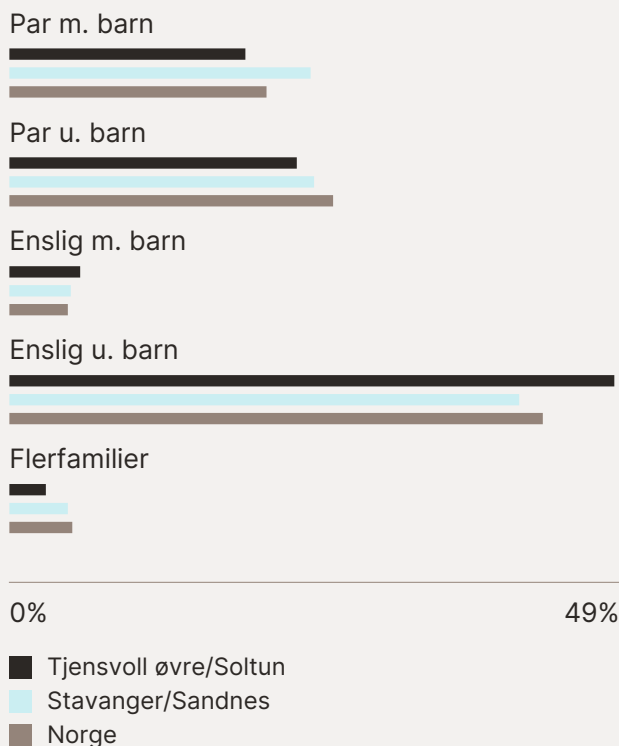
Varer/Tjenester

-  AMFI Madla 21 min 
-  Vitusapotek Madla 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

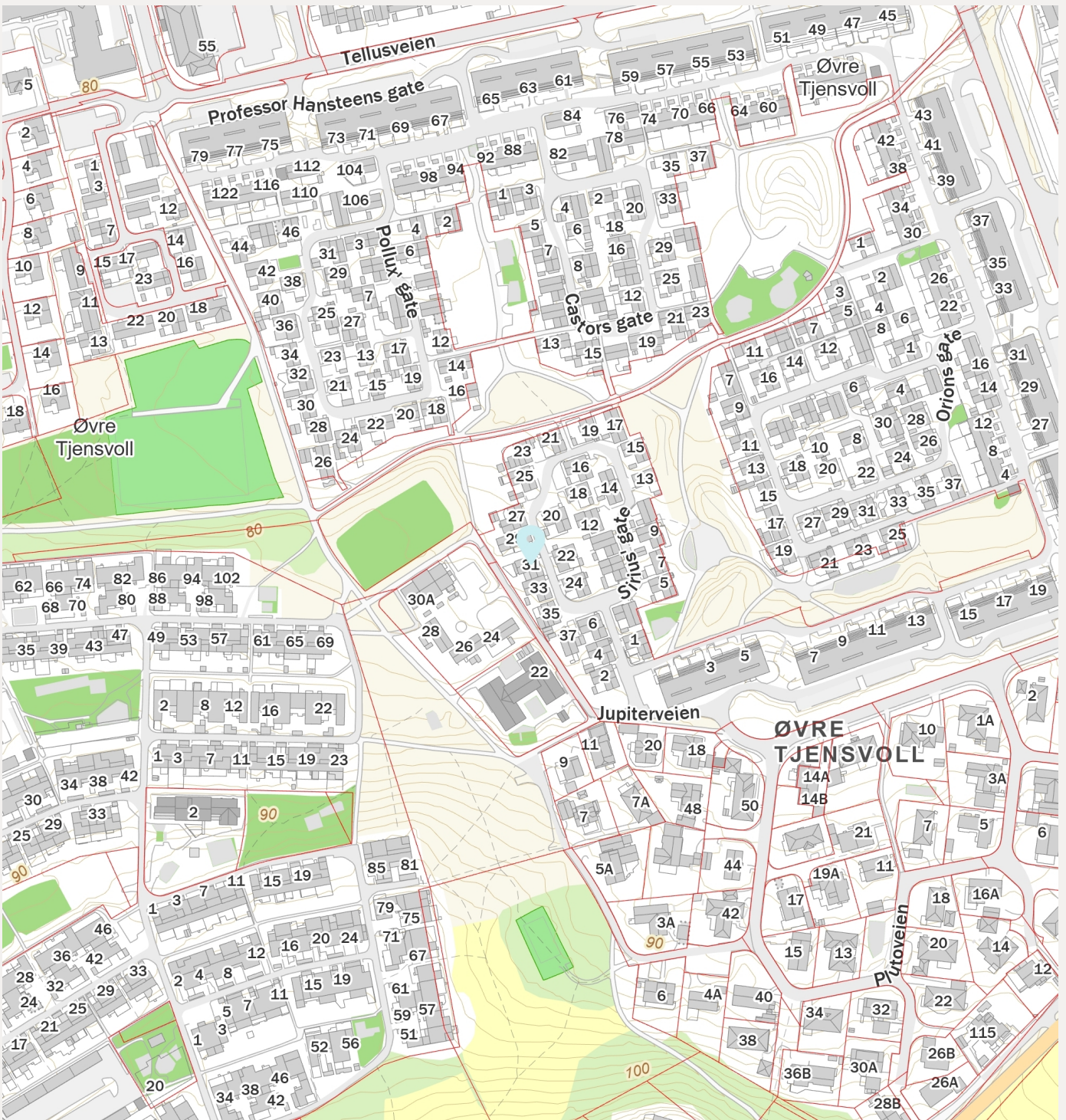


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Sirius gate 31
4021 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 24/478
Andelsnr. : 348
Stavanger kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 138 m² (BRA-i: 130 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 138 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.02.2026

Bygnings sakkyndig 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, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- 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 trafikkløysets 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 kypekjelleren 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	04.02.2026
Referansenummer	15078832
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0014
Hjemmelshaver/selger	Der Hoeven Kristin Van/Der Hoeven Espen Van
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	Der Hoeven Kristin Van og Der Hoeven Espen Van.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-3 °C
Rapportdato	05.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Sirius gate 31
Postnummer/sted	4021 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	24/478
Andelsnr.	348
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET SOLTUN
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1977	2006	

Byggemåte

Enebolig fra 1977.
Påbygget i 2006.
Støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Vinduer med to-og tre-lags glass.
Saltak teknet med takstein.
Naturlig ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Terrasse/platting i trekonstruksjon.
Utvendig bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - 1.etg		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Ventilasjon	8	
Våtrom - 2.etg		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken - 1.etg		Ventilasjon og avtrekk	9	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	10	
		Konstruksjonsoppbygging	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	12	
Grunnmur, fundamenter		Byggegrunn	13	
Drenering		Alder	13	
		Bortledning av takvann	13	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	77	8		85	56
	Entré, bad, bod og stue/kjøkken.	Bod			Terrasse/platting.
2.etg	53			53	
	Gang, 3 soverom, bod og garderobe.				
SUM	130	8		138	56
Total bruksareal: 138 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 119 m² P-ROM og 11 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - 1.etg

Bad opplyses å være oppgradert i 2024.

Fliser på gulv.

Fliser og malte vegger.

Malt himling med downlights.

Dusjnise med nedsenket gulv.

Servant med underskap.

Vegghengt toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekksvifte.



Vannrør av typen rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

2 sluker.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at våtrommets alder er mindre enn 5 år og det foreligger dokumentasjon.
 TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke ses at det er etablert tilstrekkelig tettesjikt i våtsone rundt servant. Fare for fukt i konstruksjon ved fuktbelastning. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres. Utett rørgjennomføring i våtsone under servant. Fare for fukt i konstruksjon ved fuktbelastning.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Våtrom - 2.etg

Bad fra 2024.
Fliser på gulv.
Fliser og malte vegger.
Malt himling med downlights.
Dusjnise med nedsenket gulv.
Servant med underskap.
Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekksvifte.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
1 sluk.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 TG i Fukt i tiliggende konstruksjoner | Hulltaking er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at våtrommets alder er mindre enn 5 år og det foreligger dokumentasjon.

 TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Det kan ikke ses at det er etablert tilstrekkelig tettesjikt i våtsone rundt servant. Fare for fukt i konstruksjon ved fuktbelastning. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.

Utett rørgjennomføring i våtsone under servant. Fare for fukt i konstruksjon ved fuktbelastning.

Ikke mulig å verifisere om det er benyttet oppkant på tettesjiktet ved dørterskel på 15 mm. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Ventilasjon | Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.


 TGIU Sanitærutstyr / innredning | I følge huseier går avrenning fra toalett og fordelerskap i samme dreneringsrør. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjøkkenen - 1.etg

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Parkett på gulv.
Malte vegger.
Malt himling med downlights.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av kompositt/stein.
Ventilator innebygd i innredning/platetopp.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.


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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2 Ventilasjon og avtrekk | Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.


Øvrige rom

Parkett og fliser på gulv.
Malt himling og vegger.
Slette innerdører.
Naturlig ventilasjon.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen.
Påbygget har en lukket takkonstruksjon.
Adkomst via takluke med stige.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre

 **TG i** Kontroll av diffusjonssperre Dampspærre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

 **TG 2** Overflater vegger/undertak Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak. Eksakt årsak er ikke kjent, mulig fuktinnsig og/eller kondensproblematikk. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konstruksjonsoppbygging Takkonstruksjonen i stuen som er påbygget har en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Se også punkt "yttertak/gesimskasse" i rapporten. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein over tak i metall.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med håndløper av tre.

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


Etasjeskiller - .

Støpt gulv mot grunn i 1. etg og etasjeskille av trebjelkelag i 2. etg.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Det er utført stikkmålinger i begge etasjene uten noen større avviker.

 **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)

Vannrør opplyses å være oppgradert av typen rør-i-rør 2024.
Avløpsrør opplyses å være oppgradert i 2024, enkelte rør kan være fra byggeår.
Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2010.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2** Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | På bakgrunn at det er ukjent om alle skjulte avløpsrør er fornyet er det derfor grunn til å varsle om skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. TG2 settes for å belyse risiko.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

Ifølge huseier er det foretatt måling av radon og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Elektrisk anlegg

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


Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2024.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: sikringssskap med automatsikringer.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Vinduer og dører med to-og tre-lags glass fra ulike årstall eksempelvis, 2006/2007, 2010 og 2024.

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

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra byggeår.
Påbygg belagt med takstein, trolig fra 2006 eller eldre.

 **TG 2** Helhetsvurdering


Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Vurderingene i denne rapporten er derfor gjort ut fra alder og det som var synlig på bakkeplan. På bakgrunn alder og observert tilstand tilsier at forventet gjenværende brukstid er passert.

Vedlikehold og eventuelle utbedringstiltak/fornyning av taket kan derfor inntreffe.
TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Terrasser / platting på terreng




Terrasse/platting i trekonstruksjon.

 **TG 2** Terrasser på terreng
(understøttet av bjelker /
pilarer)

Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.



Grunnmur, fundamenter

Støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur	
 TG 2	Byggegrunn	Det ble observert utglidning av masse under påbygget, fare for skader på konstruksjonen. Det ble ikke observert noen følgeskader men skader kan ikke utelukkes. Utbedring/tiltak anbefales.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.


Drenering

Drenering fra byggeår.

 TG 2	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlige ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.
	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.
 TGIU	Terrengfall fra grunnmur	Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Fallforholdene under terrassen er derfor ikke kjent.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er antatt å være fra byggeår.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
---	--	--

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Ingen avviker er funnet.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Dokumentasjon foreligger.

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

Samvarserklæring opplyses å ligge inne på boligmappa.no.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke utført.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 28/01/2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Våtrom - [Sluk bad 1.etg.]



Våtrom - [Utett rørgjennomføring i våtsone under servant.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Våtrom - [Sluk bad 2.etg.]



Våtrom - [Utett rørgjennomføring i våtsone under servant.]



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldtloft]



Yttertak - [Slitasje på beslag/takstein.]



Grunnmur, fundamenter - [Utglidning av masse under påbygg.]



Drenering - [Takvann ledes ikke vekk fra grunnmuren.]

Egenerklæring

Sirius' gate 31, 4021 STAVANGER

28 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sirius' gate 31

Postadresse

Sirius' gate 31

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

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.

siden 2009

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0000562582

Informasjon om selger

Selger

Hoeven, Kristin van Der

Selger

Hoeven, Espen Van der

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 egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Begge badene har blitt totalrenovert i 2024

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KAPH. Rygg og Myrland

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet over halvparten av vinduene og terrassedør

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KAPH



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt det elektriske har blitt skiftet i 2024, inkl sikringskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KAPH (totalentreprenør)

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Lekkasje i kobberrør i 2024. Disse har blitt skiftet ut med "rør i rør" i forbindelse med totalrenovering

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kobberrør ble skiftet ut med "rør i rør". (innvendig). Lagt opp rør til nytt bad i 2. etasje

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KAPH

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted i 2.etasje fjernet.



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotte på loftet flere år tilbake.

Ble tettet og ordnet med en gang. Siden den gang har huset inkl loft, blitt totalrenovert.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Pågående måling i regi av borettslaget. Målere skal bli levert inn medio februar 2026. Det er installert ny radonpumpe utenfor huset i 2025

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

Skriv opplysningene her:

Hele huset ble totalrenovert i 2024 (av KAPH). Det ene badet ble renovert av Rygg og Myrland, også i 2024

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 76546385

Egenerklærings skjema

Name
van der Hoeven, Espen

Date
2026-01-28

Name
van der Hoeven, Kristin

Date
2026-01-28

Identification
 **bankID** van der Hoeven, Espen

Identification
 **bankID** van der Hoeven, Kristin



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

van der Hoeven, Espen
van der Hoeven, Kristin

28/01-2026
17:43:46
28/01-2026
17:39:58

BANKID
BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 04.02.26 Side 1 av 3

Borettslaget Soltun	Vår ref.: 129/348
Sirius' gate 31	Type: Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere: Espen Van Der Hoeven, Kristin Van Der Hoeven
Organisasjonsnr: 952 613 278	Andelsnr: 348

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 709

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 689
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	350
Måler:	Lading el-bil: 129/348el-bil (99 - 348)	250
Objekt:	Utbygg (82 - 45)	420

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	122 317	Gjeld siste årsoppg.:	122 317
Klient ajourf. lån:	12 459 086	Klient gj. s. årsoppg.:	226 142 585

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13558053 10, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 04.02.2026: 10 191 430

Andel av saldo: 65 756

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

pt.rente

Lånet gjelder Eneboliger

Lånenummer: 135580538, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 04.02.2026: 2 267 656

Andel av saldo: 0

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

pt.rente

Lånet gjelder rekkehus

Lånenummer: 81601918382, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 196

Saldo per 04.02.2026: 200 583 000

Andel av saldo: 0

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

Nibor

Lån Blokk

Lånenummer: 81601918250, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 196

Saldo per 04.02.2026: 4 334 000

Andel av saldo: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 04.02.2026 Side 2 av 3

Borettslaget Soltun
Sirius' gate 31
4021 STAVANGER

Vår ref.: 129/348
Type: Borettslag
Eiere: Espen Van Der Hoeven, Kristin Van Der Hoeven

Organisasjonsnr: 952 613 278

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.01.2075)
Nibor
Lån Rekkehus

Lånenummer: 81601918161, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 196

Saldo per 04.02.2026: 8 766 500

Andel av saldo: 56 562

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

Nibor

Lån Enebolig

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Pål Gunnar Roalkvam

Adresse: Polluxgt 12

Postnr/-sted: 4021 STAVANGER

Telefon: Mob.: 90991874

E-post: post@brlsoltun.no

Webside: www.soltun.net

5: Restanse felleskostnader pr. 04.02.2026

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

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	122 317	Andre inntekter:	5 978
Annen formue:	141 620	Utgifter:	6 010	

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	87 600
Andelsnr:	348	Partialobligasjonsnr:	348

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1977

Gårds/bruksnr: 25/147, 24/478

Bygningstype: Enebolig

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 16.04.1977

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
---------	---	------------------	--------------

Heis: Nei

Parkeringstype: Garasje (551)

Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	128
------------	-----	-------------	---	-------	-----

Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
-------------	----	-------------------	---

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms Type C S	P-rom	128
-------------------	-----	-----------	-----------------	-------	-----

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Medlem i Storby

Borettslaget Soltun

Vår ref.: 129/348

Sirius' gate 31

Type: Borettslag

4021 STAVANGER

Eiere: Espen Van Der Hoeven, Kristin Van Der Hoeven**Organisasjonsnr:** 952 613 278**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

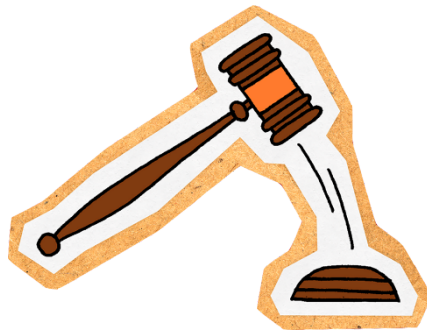
2 - Medlem i Bate

Fasiliteter:

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

- Ordensregler med dyrehold tillatt. Regler for dyrehold.
 - Ett fellesregnskap med 3 avdelingsregnskap.
 - Kollektiv tilknyttet Telia med digital TV grunnpakken og bredbånd. Øvrige tillegg betales av andelseier selv.
 - Avtale om renhold av felles oppganger med Helt rent AS.
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
 - Borettslaget er medeier i Tjønsvoll Servicesentral
 - Det er en utformingsveileder for området, og denne skal benyttes dersom det skal gjøres endringer. Utformingsveilederen kan hentes hos styret, og tiltak skal i alle tilfeller søkes om til styret.
 - Lading av el- og hybridbil er kun tillatt ved bruk av Zaptec pro lader. For montering, kontakt Rønning elektro og meld fra til styret.
 - Borettslaget har egen hjemmeside med nyttig informasjon om borettslaget. Det er fast kontorvakt i PH 19 hver mandag fra kl. 18 til 19.
 - Rekkehus: Innredning i kjeller utføres på eget ansvar mht tetthet i grunnmur og drenering.
 - Blokk: Det er ikke tillatt med motorisert kjøkkenventilator pga. negativ påvirkning på ventilasjonsanlegget. Dersom slik ventilator allerede er montert i boligen, er andelseier ansvarlig for å fjerne denne.
 - Blokk: Det er egne søknader/avtaler for hhv. innglassing, varmepumpe og solskjerming. Kontakt styret i borettslaget for mer informasjon.
 - Styret i borettslaget vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
 - Fasaderehabilitering av borettslagets 12 blokker
- Styret i borettslaget har signert kontrakt for rehabilitering av fasader på borettslagets 12 blokker. Tentativ prosjektperiode er fra mars 2025 og ut 2028.
- Rehabiliteringen medfører låneopptak, økt fellesgjeld og økte felleskostnader for blokkleilighetene. Den estimerte økningen i felleskostnader ved prosjektets slutt er per oktober 2025 anslått til 58 %, regnet fra nivå per 01.01.25. Den estimerte gjennomsnittlige økningen i andel fellesgjeld er per oktober 2025 anslått til 900 000. Økning i andel fellesgjeld vil variere alt etter størrelse på leiligheten. Felleskostnadene og andel fellesgjeld vil økes gradvis i prosjektperioden. Per oktober 2025 har ikke styret besluttet når neste endring i felleskostnadene inntreffer. Endring i andel fellesgjeld vil skje etter hvert som byggelånet utbetales i prosjektperioden.

Borettslaget Soltun



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun.

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

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

Praktisk informasjon:

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

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

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

Tirsdag 22.04.2025, kl. 08:00

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendring – Bestemmelser om installasjoner på fellesareal

6 Tilstandsvurdering av fasade på eneboliger

7 Byggeteknisk forskrift(TEK17)

8 Vedlikeholdsplikten og ansvar

9 Rasering av privat eiendom

10 Heis

11 Valg

11.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

11.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

11.3 Valg av valgkomité

11.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Soltun

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Vedtektsendring – Bestemmelser om installasjoner på fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Installasjoner på fellesareal

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

fra kommunen hvor dette påkreves.

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

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

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

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

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

6. Tilstandsvurdering av fasade på eneboliger

Sak innmeldt av andelseier Inghild Lea Lyngøy.

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

Bakgrunn for forslaget:

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

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

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

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

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

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

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

7. Byggeteknisk forskrift(TEK17)

Sak innmeldt av andelseier Nina Anita Meling.

Ber om redligjørelse på følgende punkte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vedlikeholdsplikten og ansvar

Sak innmeldt av andelseier Magnus Kleiveland Opsal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HGGGGarasjene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Rasing av privat eiendom

Sak innmeldt av andelseier Eldbjørg Solevåg Røstvig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bekoste remontering av mindretallets innglassinger.

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

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

10. Heis

Sak innmeldt av andelseier Dawit Habtemariam Kidane.

Er det planer om å legge til heis i framtiden?

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

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

11. Valg

11.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

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

11.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

11.3 Valg av valgkomité

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

11.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

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

129 Borettslaget Soltun

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

129 Borettslaget Soltun

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

129 Borettslaget Soltun

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

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Pål Gunnar Roalkvam
Styreleder

Christer Ingebrigtsen
Nestleder

Elisabeth Skorve
Styremedlem

Anette Randeberg
Styremedlem

Camilla Sophie Nilsson
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

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

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

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Tjensvoll Servicesentral

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

Note 4 - Drift og vedlikehold

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

Note 5 - Renovering/V edlikehold

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

Note 6 - Disponible midler

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

Disponible midler pr. avdeling

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

Note 7 - Varige driftsmidler

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

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

Note 7 - Varige driftsmidler

Note 8 - Egenkapital

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

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

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

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

PANTSTILLELSE

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

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

Avdelingsregnskap

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Soltun.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Soltun

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Soltun

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-07 06:41:17 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

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

Vi ønsker nye andelseiere og beboere velkommen til borettslaget.

Arrangement

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

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden

Blokk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rekkehus

Maling av rekkehus

2 rekkehus ble malt i 2024

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

Enebolig og Rekkehus

Skifte av tak rekkehus og enebolig

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

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

Renovering

Skifte sutak, lekter og takpanner

Oppgradering

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

Enebolig

Skifte av stålpiper

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

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

Felles

Dugnad

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

Telia

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

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

Noen tips:

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

Byhage Soltun

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

Trafikksikkerhets-tiltak

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

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

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

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

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

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

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

Hjertestartere

Det er utplassert 4 hjertestartere i borettslaget.

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

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

Drenering

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

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

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

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

Generelt

Rottebekjempelse

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

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

Parkeringskjellere

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

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

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

Uteområder

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

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

Tjensvoll Servicesentral

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

Kostnadsfordelingen mellom eierne fordeles etter totalt timeforbruk ved årets slutt.

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

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

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

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

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

HMS/IK

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

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

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

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

Drift av Borettslaget Soltun

Historikk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vannskader

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

Reguleringsplan og utformingsveileder

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

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

Vedlikeholdsplan

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

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

Forsikring

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

Andre saker som er behandlet

- Søknader om bruksoverlating. Alle andelseiere må søke styret om godkjenning før utleie blir gjennomført
- Søknad om tilbygg/påbygg
- Skriftlige klagesaker
- Beboerinfo (5 beboerinfo april 2024 - mars 2025)
- Utdeling/ utsending annen relevant informasjon
- Pristilbud/ kontrakter
- Søknad/ erklæring varmpumpe
- Søknad/ erklæring husdyrhold

Kommentar vedrørende andre saker

Tilbygg/påbygg enebolig og rekkehus

Alle fasadeendringer og tilbygg/påbygg skal søkes om til styret for godkjenning. Videre skal disse søknadene også sendes til Stavanger kommune v/Byggesak for godkjenning sammen med styrets vedtak. For å få en lettere saksgang i styret og kommunen må alle fasadeendringer og utbygg/tilbygg følge Plan 2377 for Soltun.

Styret ønsker at naboer i første omgang forsøker å ordne eventuelle uenigheter seg imellom. Skulle det ikke føre fram, kan styret kontaktes for bistand. Vi minner om at det for styrets del ofte blir påstand mot påstand uten mulighet for etterprøving fra styrets side, og da vil styrets oppgave primært være å forsøke å finne løsninger som begge parter kan akseptere.

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

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

- vedlikehold av ikke-godkjente gjerder

Dekkes av fellesutgiftene:

- Boligforsikring

- Lån

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

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

- Kommunale avgifter

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

- Kollektiv avtale med Telia

- Felles tilbud bysykler

- Vedlikehold av garasjeanlegg og garasjeporter/ dører/ ladeanlegg

- Drenering av hager der dette er strengt nødvendig.

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

- Vedlikehold av borettslagets fellesområder

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

- Renovering og vedlikehold av lekeplasser som eies av borettslaget

- Trafikksikkerhetstiltak i gatene

- Medlemskap i Bate (for andelseiere)

- Forretningsførerhonorar (Bate)

- Styresekretær (Bate)

- Revisor (fortløpende kontroll og ved årsoppgjør)

- Teknisk bistand ved større renoveringsprosjekter

- Årlig tilstandsvurdering av boligmassen for å avdekke kommende vedlikeholdsbehov

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

Styrets planer

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

Inngåtte og løpende avtaler

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

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen i Soltun Borettslag

9. April 2025

Styret:

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

Valgkomite:

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

Vennlig hilsen

Alf Bang Jacobsen.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



ORDENSREGLER
FOR
Borettslaget Soltun
SIST ENDRET 02.05.15

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

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

7. Brannvern

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

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

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holdestk.
(dyr)

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på borettslagets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som borettslaget måtte finne nødvendig å vedta.

....., den

.....
underskrift

.....
adresse

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-3 Installasjoner på fellesareal

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Elektronisk kommunikasjon

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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



Grunnkart

Kartrettigheter (C) Stavanger kommune



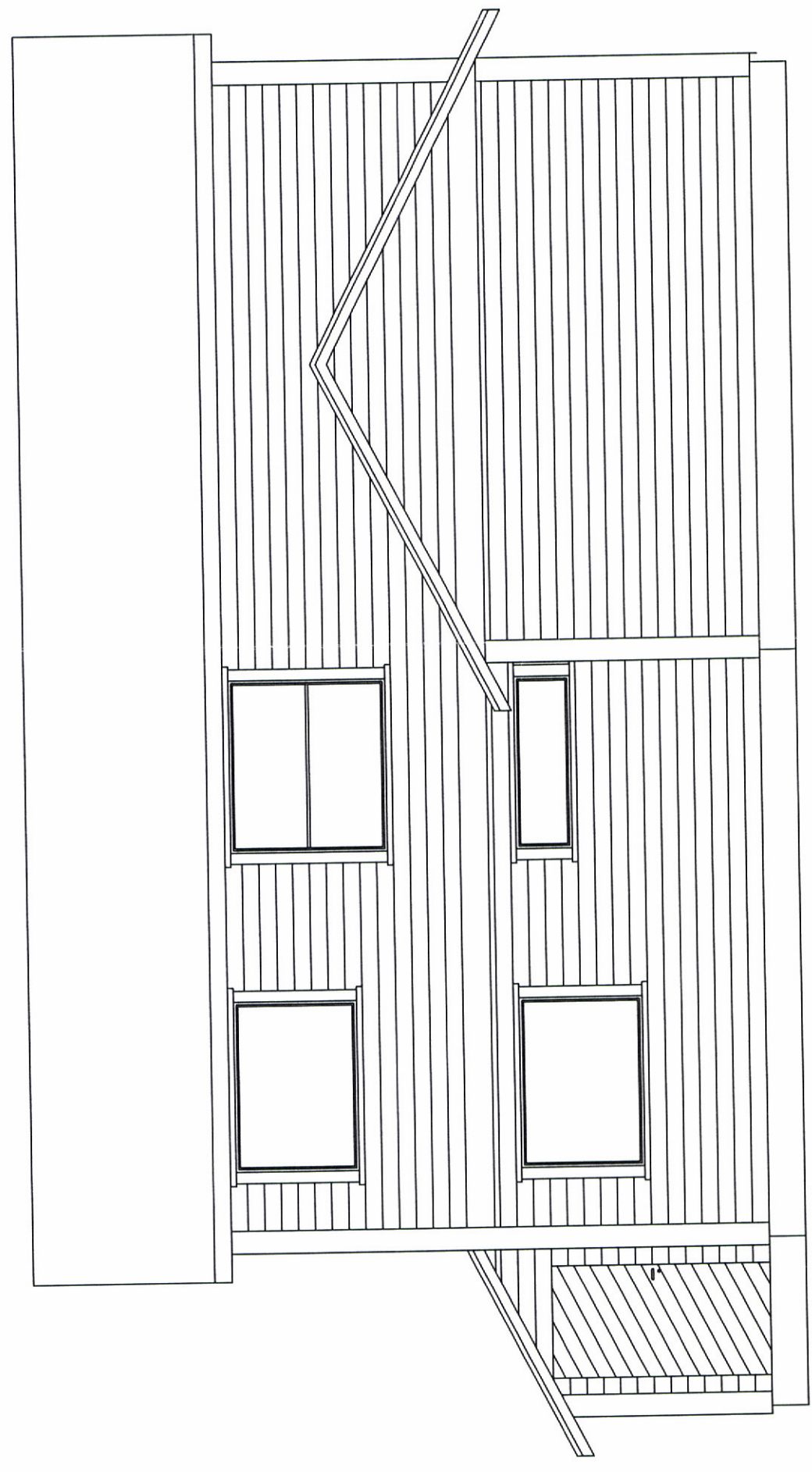
RevNo	Revision note	7	8
	Date	Signature	Checked

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

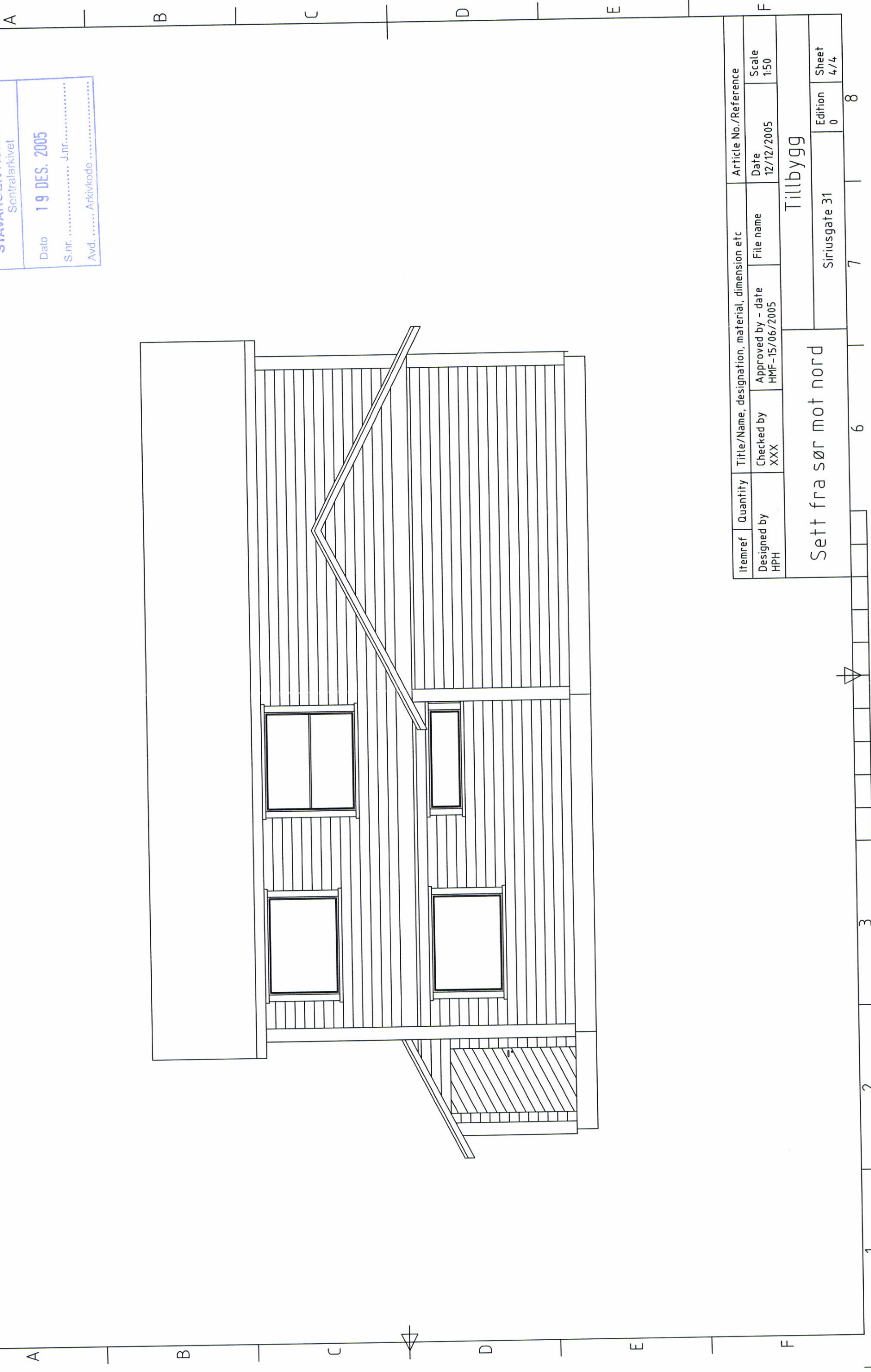
Date **19 DES. 2005**

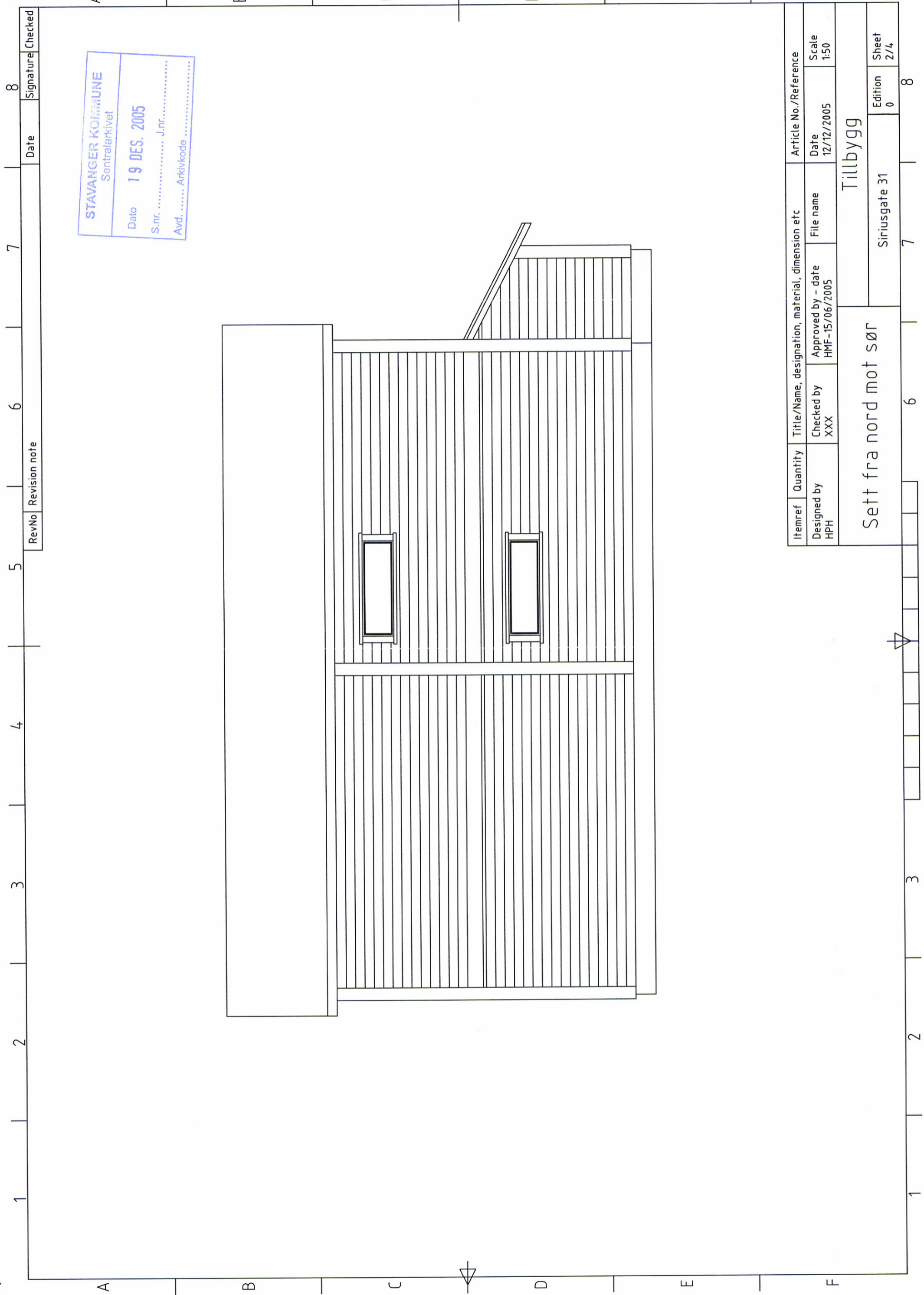
S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode



Itemref	Quantity	Title/Name, designation, material, dimension etc	Article No./Reference
Designed by HPH	Checked by XXX	Approved by - date HMF-15/06/2005	Date 12/12/2005
Sett fra sør mot nord		File name Tilbygg	Scale 1:50
		Siriusgate 31	Edition 0
		7	Sheet 4/4
		6	8



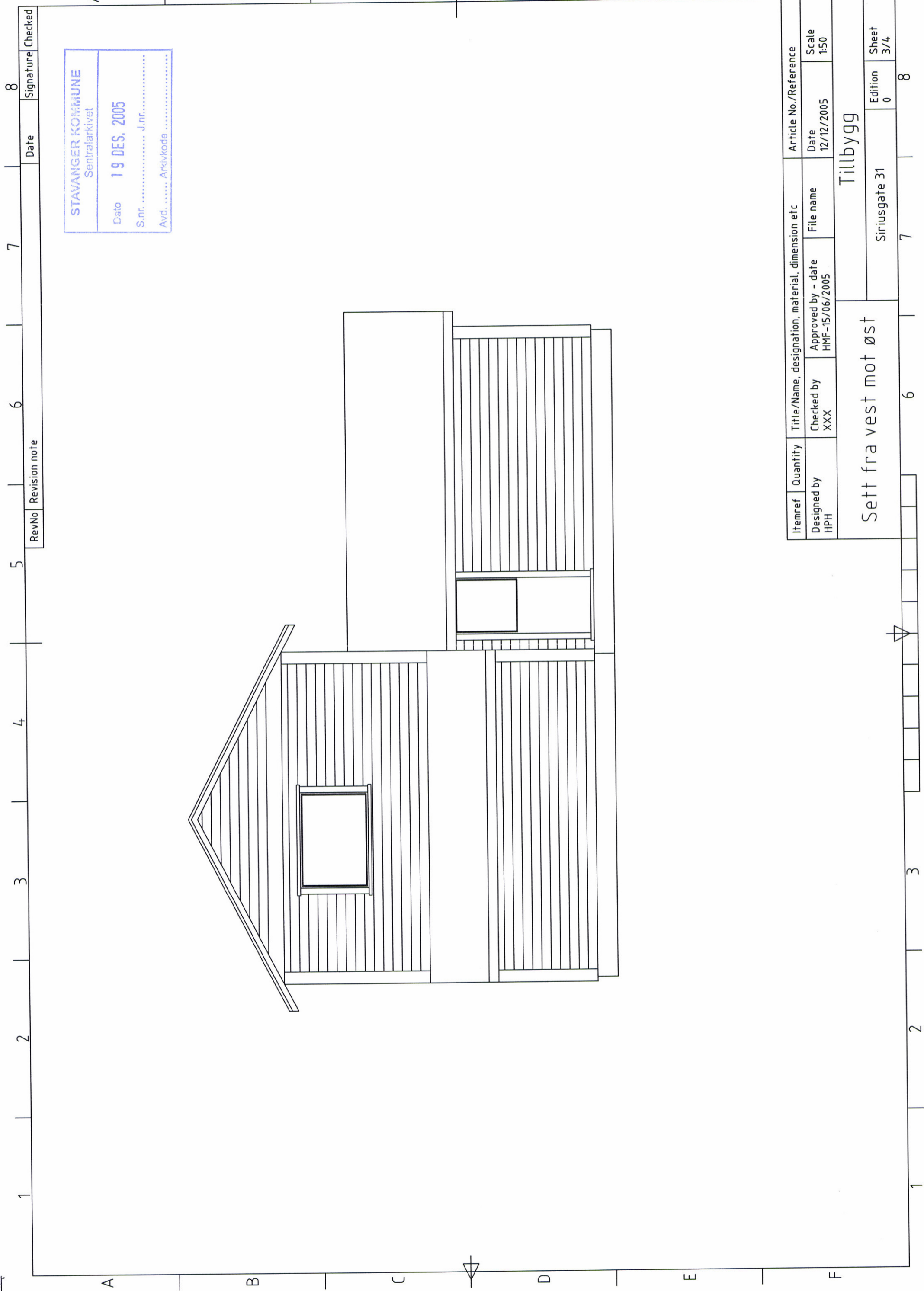


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato **19 DES. 2005**
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
5				
6				
7				
8				

Itemref	Quantity	Title/Name, designation, material, dimension etc	Article No./Reference
Designed by HPH	Checked by XXX	Approved by - date HMF-15/06/2005	Date 12/12/2005
Sett fra nord mot sør		File name Tilbygg	Scale 1:50
		Siriusgate 31	Edition 0
			Sheet 2/4



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Date 19 DES. 2005

S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode

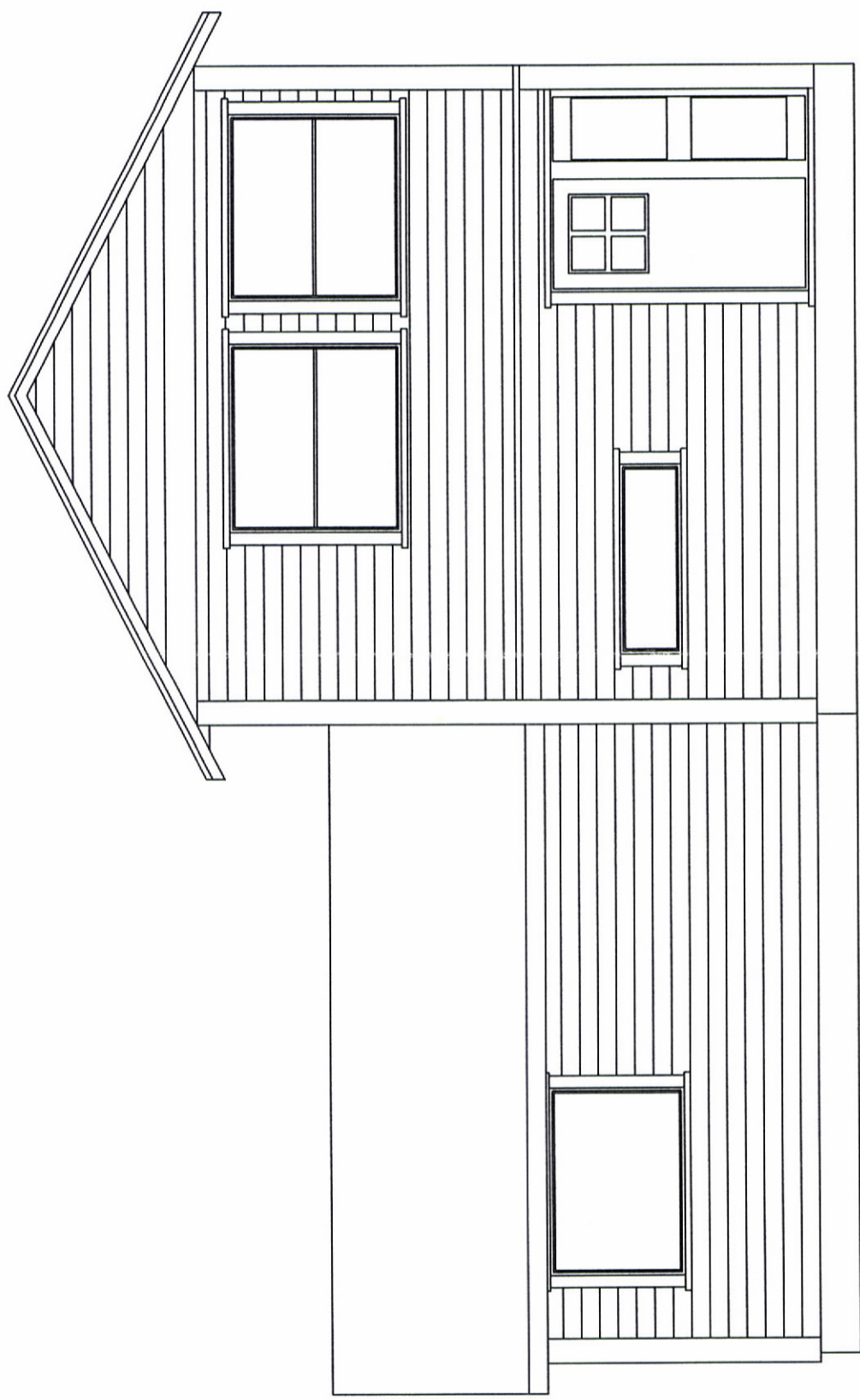
RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
5				8

Itemref	Quantity	Title/Name, designation, material, dimension etc	Article No./Reference
Designed by HPH	Checked by XXX	Approved by - date HMF-15/06/2005	Date 12/12/2005
Sett fra vest mot øst		File name Tilbygg	Scale 1:50
		Siriusgate 31	Edition 0
		7	Sheet 3/4
		6	8

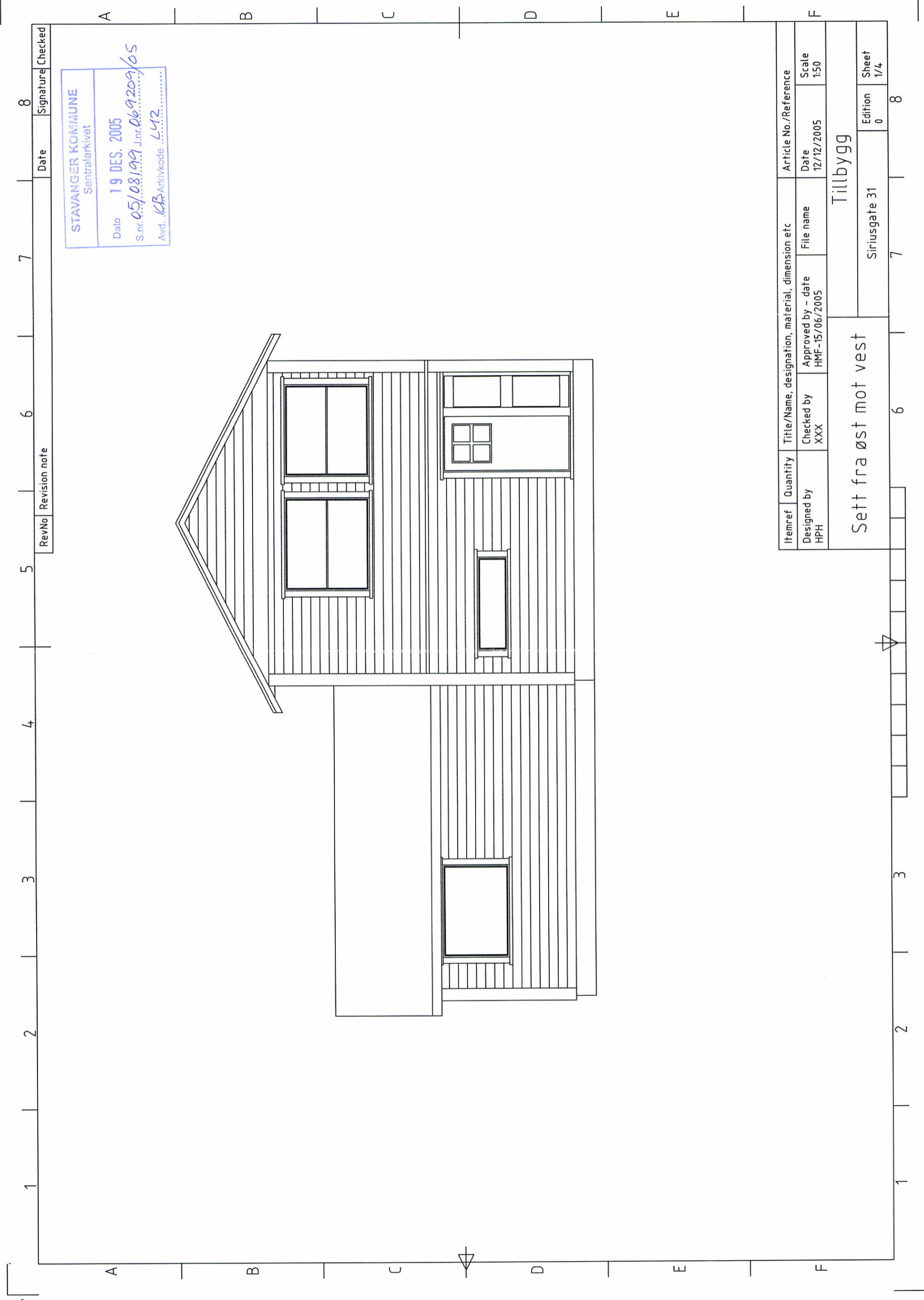
RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
5				
6				
7				
8				

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato 19 DES. 2005
S.nr. 05/08/09 J.nr. 069209/05
Avd. KB Arkivkode L42



Itemref	Quantity	Title/Name, designation, material, dimension etc	Article No./Reference
Designed by HPH	Checked by XXX	Approved by - date HMF-15/06/2005	Date 12/12/2005
Sett fra øst mot vest		File name Tillbygg	Scale 1:50
		Siriusgate 31	Edition 0
			Sheet 1/4



Grunnkart

Adresse: Sirius' gate 31, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 24/478/0/0
Dato: 2026-01-27
Målestokk: 1:5,000

Stavanger
kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sirius' gate 31, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 24/478/0/0

Dato: 2026-01-27

Målestokk: 1:5,000

Planident: 2377

Ikrafttredelsesdato: 10.9.2012

Stavanger
kommune

