PROFESSOR HANSTEENS GATE 21

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Borettslaget
Regulering og bestemmelser
Kommunale opplysninger
Tegninger
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250074

Selger 1 navn
Vilde Knudsen

Gateadresse
Professor Hansteens gate 21

Poststed	Postnr
Stavanger	4021

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP0000562582

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250074

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekker bitte litt vann inn på flisene ved fra skinnene til vinterhagen i venstre hjørne. Forsøkt reparert med fuge og bore flere hull for drenering av vann under regnværs dager.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjevt gulv målt på tilstandsrapport. Men ikke noe fare for bæring og anbefales ikke av takstmann å utbedres.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert en skjeggkre i hjørneskapet på kjøkkenet som ikke levde i 2022. Ellers ikke observert noen tilfeller av skjeggkre før eller siden.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsynet utførte tilsyn/stikkprøvekontroll ved boligen i 09.11.2022. Ingen feil eller mangler som førte til vedtak om utbedring.

Filer

Eltilsynet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-bil lader på parkeringsplass tilhørende leiligheten.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250074

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har bestemt at det skal utføres rehabilitering av betong på fasaden til blokkene tilhørende Soltun Borettslag de kommende årene.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Rehabilitering av betong fasade på blokkene ved Soltun Borettslag vil medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld etter endt arbeider (2-3 år).

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250074

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250074

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport leilighet

Professor Hansteens gate 21
4021 Stavanger

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 12/03/2025

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:24, Bnr: 478
Hjemmelshaver:	Vilde Rødder Knudsen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	82
Byggeår:	1977
Tomt:	Borettslag m²
Kommune:	Stavanger

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Vilde Rødder Knudsen
Befaringsdato:	11.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser og felles uteområder.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk på 4 etasjer, oppført i betong og trekonstruksjoner - isolert. Bekledd delvis med fasadeplater. Leiligheten ligger i 1. etasje.
Etasjeskiller av betong.
Flat takkonstruksjon, tekket med asfaltbelegg.
Innglasset terrasse og markterrasse med utgang fra stue.
Parkeringsplasser i felles innvendig garasje.

Leilighet er i normalt god stand.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Oppgraderinger som er gjort ved flere anledninger er antatt utført som egeninnsats, noen u-fagmessige tilpasninger er registrert.
Leiligheten fremstår i normal stand. Noe bruksmerker må påberegnes.

Se ellers punkter som er omtalte i tilstandsrapport.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leiligheten har like overflater: Det er laminat på gulvet, malte veggplater og betong. Taket har malt betong.

Innvendige dører er hvitmalte.

Takhøyden stue/kjøkken er ca. 240 cm.
Bad og vaskerom har baderomsplater/våtroms-belegg på vegger, gulv har malt vinyl-belegg og malt tak. Gulvvarme består av trinnstyrt varmekabler, bare på bad.
Bad har skap med vask, gulvstående toalett, dusjkabinett med blandebatteri og garnityr.
Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badet har avtrekk på vegg til felles anlegg, vaskerom har ikke etablert avtrekk men naborom har avtrekk.

Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten er antatt rehabilitert ved flere anledninger.
-Kjøkkeninnredning er ca. 8-10 år.
-De fleste rom og veggflater/tak er sparklet og malt, laminat på gulv er av nyere dato. Noe usikkert årstall for alle endringer.
-Panelplater på vegger i flere rom.
-Terrassedør er skiftet i 2008, to vinduer i soverom er skiftet i 2002.
-Innglasset terrasse -uisolert- er oppført i nyere tid, med fliser på gulv.

FELLESKOSTNADER:

Se meglers opplysninger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje.	67		11	9	64	3
SUM BYGNING	67		11	9		
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. Etasje.
Entre/gang, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom og innvendig bod.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer P-rom/S-rom, og rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

1. ETASJE:
BRA-i er oppmålt til 67 kvm. 63 kvm. P-rom og 3 kvm. S-rom.
TBA Terrasse er oppmålt til 9 kvm. med terrassebord.
BRA-b innglasset terrasse på 11 kvm. uisolert.

Eier har parkeringsplass i kjeller, i tillegg bod utvendig, dette er ikke medtatt i areal oppsett.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var oppholdsvær med ca. 7 grader på befaringsdagen.
Bod og vaskerom hadde mye lagrede gjenstander som begrenset inspeksjonen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Vilde Rødder Knudsen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

12/03/2025



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Vaskerom 1. Etasje

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet består av opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vegger har våtroms belegg, gulv har malt belegg.
Tak har malt betong. Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Vaskerom hadde mye lagrede ting ved befaring som begrenset tilkomst.

Vaskerom har ikke ventilasjon, men åpen løsning mellom tilstøtende rom har ventilasjon i tak.

Merknader: -
-Våtroms-belegg på vegger er trolig fra byggeår og har passert sin levetid. Det er ikke påvist fukt i vegger ved fuktsøk.

TILTAK OG GRUNNLAG FOR TG 2.
-Alder og slitasje.
-Våtrommet har kort gjenværende levetid.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet har en plast sluk fra byggeår, gulv belegg (malt) fra byggeår er ført ned i sluk klemt via klemring, med oppbrett mot vegg. Fall mot sluk på ca. 40 mm. fra dør.

Merknader: -
TILTAK OG GRUNNLAG FOR TG 2.
-Alder og slitasje på våtrommet.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl-belegg er trolig fra byggeår. Vegger har våtroms-belegg.
-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk, men ut fra alder kan det ikke utelukkes svikt i tettesjikt grunnet alder.
Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom, våtsone ligger mot fellesgang/nabo og boder. Det er ikke påvist fukt ved fuktsøk.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder på membran har passert sin normale levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



1.2 Bad 1. Etasje.

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Vegger har baderomsplater, gulv har malt vinyl-belegg. Taket har malt betong.
Det er skap med vask, høyskap, gulvstående toalett, dusjkabinett med blandebatteri og garnityr.

Røropplegg er i kobber, avløp i plast.
Ventilert med ventil i vegg tilkoblet felles anlegg.
Gulvvarme består av varmekabler med trinnstyring.

Våtrommet er delvis rehabilitert med baderoms-plater, usikkert årstall.
Varmekabler og vinyl-belegg er antatt fra byggeår.

Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Tilluft-spalte under/over dør mangler.
-Våtrommet har passert mer en halvpart av sin normale levetid.

Tiltak.
-Etablere tilluftspalte under dør for å forbedre ventilasjonen.



TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet har en sluk i plast, under dusjkabinett. Innstøpt varmekabler med malt vinyl-belegg.
Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Gulv har fall på ca. 10 mm. fra dør til sluk. Bad skal ha fall på gulv mot sluk 80 cm ut fra sluket. Krav til 1:50 fall over denne lengden betyr 16mm fall, 80 cm ut fra senter sluk, alle retninger. Resterende del av gulv i våtrommet kan ha flatt gulv.
-Alder og slitasje på våtrom.

Tiltak.
-For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl-belegg er trolig fra byggeår. Vegger har våtromsplater.
-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk, men ut fra alder kan det ikke utelukkes svikt i tettesjikt grunnet alder.
Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom, våtsone ligger mot fellesgang/nabo og boder. Det er ikke påvist fukt ved fuktsøk.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 1. Etasje

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning har slette fronter med integrerte hvitevarer. Benkeplate i laminat med vask og blandebatteri. Frittstående kjøleskap, integrert steikeovn, oppvaskemaskin og platetopp. Glassplate over benkeplate ved vask og platetopp.
Kjøkkeninnredning/utstyr er antatt 8-10 år.
Røropplegg i kobber avløp i plast.
Gulvet har laminat.
Ventilator montert over platetopp med avtrekk til felles ventilasjonskanaler.
Kjøkkenet fremstår i god stand, noen mindre skader kan forventes

Anbefalt montert automatisk lekkasje-sikring på trykkvann, for å forhindre skader ved en eventuell lekkasje.

Merknader: -
-Ventilasjonskanaler anbefales rengjort for å forbedre ventilasjonen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad.
Overflater er fornyet i leiligheten ved flere anledninger.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører har omramming i malt aluminium og isolerglass.
Ytterdør er i malt trevirke med B-30 som brannmotstand.

Normal levetid på vinduer med omramming av aluminium er opp mot 60 år.

Vinduer er fra 2002 og skyvedør i stue fra 2008.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Innglasset terrasse med utgang fra stue, fliser på gulv ca. 11 kvm.
En markterrasse på ca. 9 kvm. med terrassebord.

Merknader: -
-Terrassebord trenger normalt vedlikehold.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Hovedstoppekrane er ikke lokalisert, men muligheter for å stenge vann under kjøkkenvask.

Røropplegg er i kobber, avløp i plast.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr. Dette gjelder rom som har vanninstallasjon og ikke utført som våtrom.

Forventet levetid plast og rør-i-rør slanger 25 - 75 år.

Merknader: -
Røropplegg fra byggeår får TG 2 grunnet alder.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann kommer fra felles tank for borettslaget.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonen består av ventiler i vegger som er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.
Det er ventiler i vinduer. Ventilator med avtrekk på kjøkken.
Ventilasjonen fremstår som ok.
Ventilasjonsanlegget er felles for hele blokken, ventilasjonskanaler anbefales rengjort for å forbedre ventilasjonen ytterligere.

Ventilasjon er funksjons testet med papir.

Merknader: -
-Synlig ventilasjonskanal i bod kan med fordel kapsles inn.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert i fellesbod på siden av inngangsdør.
Det er montert automatsikringer, med kursfortegnelse.
Sikringsskap er nytt i nyere tid, antatt rundt 2015.
Samsvarserklæring er ikke fremlagt men kan innhentes fra elektro installatør.

I følge eier har leiligheten hatt El- tilsyn i 2022, uten avvik registrert.

-Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak.
For å lukke avviket ihht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det er registrert brannvarslere og slukkeutstyr i leiligheten.
Brannskille mellom leiligheter er ikke kontrollert.
Taktekking/takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

Det er ikke utført radonmålinger i leiligheten, anbefalt utført.

-Det er ved nivelleringer registrert avvik på opp mot 40 mm. på gulvflate målt i kjøkken/stue.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre leiligheter ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
Estimerte kostnader for tiltaket blir satt til mellom 50 000-80 000,-

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Vaskerom 1. Etasje Overflate vegger og himling
	-Alder og slitasje. -Våtrommet har kort gjenværende levetid.
1.1.2	Vaskerom 1. Etasje Overflate gulv
	-Alder og slitasje på våtrommet.
1.1.3	Vaskerom 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert sin normale levetid. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
1.2.1	Bad 1. Etasje. Overflate vegger og himling
	-Etablere tilluftspalte under dør for å forbedre ventilasjonen. -Våtrommet har passert mer en halvpart av sin normale levetid.
1.2.2	Bad 1. Etasje. Overflate gulv
	-For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
1.2.3	Bad 1. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin levetid. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

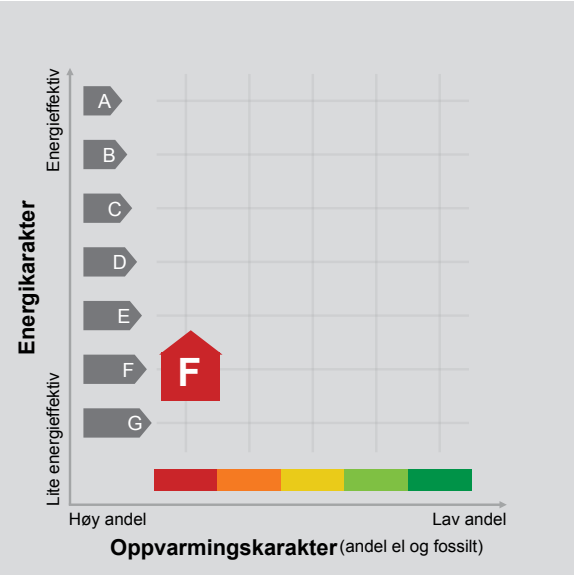
©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Professor Hansteens gate 21
Postnummer	4021
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	478
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4319885
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90392
Dato	11.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BORETTSLAGET

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 frostskadet.
- 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 brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som borettslaget måtte finne nødvendig å vedta.

……., den ……..

……
underskrift

……
adresse

Vedtekter

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

vedtatt på generalforsamling den 21.09.2005, sist endret 15.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom 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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. I terrasseblokk skal borettslaget vedlikeholde opprinnelig fasade. Innglassing har andelseier vedlikeholdsansvar for. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Borettslaget Soltun



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Onsdag 10.04.2024, kl. 18:00

Clarion Hotel Energy (Ishockeyveien 2)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Styrehonorarer for Soltun BRL

6 Vedtektsendring - Elektronisk kommunikasjon - nytt punkt 11.

7 Valg

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

Styret
Borettslaget Soltun

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Styrehonorarer for Soltun BRL

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

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

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

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

6. Vedtektsendring - Elektronisk kommunikasjon - nytt punkt 11.

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

Tekst inn i vedtektene:

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

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

7. Valg

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

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

7.1 Valg av leder for 2 år

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

7.2 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

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

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Fullmakt

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	9	3 574 251	3 574 251
Bygninger	9	118 904 110	118 904 110
Parkeringsanlegg	9	8 686 079	8 686 079
Andre driftsmidler	9	756 606	929 808
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	5	286 118	286 118
Sum anleggsmidler		132 207 163	132 380 365
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		146 701	156 805
Forskuddsbetalte kostnader		3 352 581	3 034 965
Andre fordringer		57 196	74 723
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		10 561 587	11 131 273
Sum omløpsmidler		14 118 064	14 397 766
SUM EIENDELER		146 325 227	146 778 132

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		52 300	52 300
Opptjent egenkapital		-19 610 474	-23 588 517
Sum egenkapital	10	-19 558 174	-23 536 217
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11	14 025 277	14 823 945
Pant- og gjeldsbrev l³ n	11	106 310 367	111 005 647
Borettsinnskudd		41 084 500	41 084 500
Sum langsiktig gjeld		161 420 144	166 914 092
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		69 146	49 309
Innbetalt strŋm		-1 925	0
Gjeld til forretningsfŋrer		313	0
Leverandŋrgjeld		3 834 066	2 752 722
P³ lŋpne renter		49 092	25 107
Annen kortsiktig gjeld		512 565	573 119
Sum kortsiktig gjeld		4 463 257	3 400 257
Sum gjeld		165 883 401	170 314 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		146 325 227	146 778 132

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

P³ l Gunnar Roalkvam
Styreleder

H³ kon Esfandiari Dirdal
Styremedlem

Christer Ingebrigtsen
Styremedlem

Anette Randeberg
Styremedlem

Elisabeth Skorve
Styremedlem

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Soltun.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Soltun

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Soltun

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Pål Gunnar Roalkvam
Styremedlem, Anette Randeberg
Styremedlem, Elisabeth Skorve
Styremedlem, Christer Ingebrigtsen
Styremedlem, Håkon Esfandiari Dirdal
Varamedlem, Sissel Serena Edland
Varamedlem, Camilla Sophie Nilsson

Styrets arbeid i perioden

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 256 protokollerte saker har vært behandlet. Styremøter avholdes første tirsdag hver måned. Unntaket er Juli (ferie) og august (rundt midten av måneden)

Vi ønsker nye andelseiere og beboere velkommen til borettslaget.

Arrangement

Det har vært avholdt dugnad for å rydde uteområdene i borettslaget

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden

Blokk
Millab AS leverte sin rapport høsten 2022 og styret har fått en generell gjennomgang på tilstanden på betongen. Det er behov for betongrehabilitering, men ikke i så stort omfang som vi fryktet. Det må meisles en del for å etablere en bedre overdekning til armeringsjern. Det som er meislet allerede var der det var fare for ukontrollert nedfall med mulig personskader som resultat. Disse skal og utbedres. Betongoverflatene skal renses for gammel maling før ny overflatebehandling påføres. Det blir ingen endring i fargepaletten.

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

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

Pristilbudene avgjør omfanget av renoveringen.

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

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

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

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

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

Rekkehus
Maling av rekkehus

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

Enebolig og Rekkehus
Skifte av tak rekkehus og enebolig

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

Enebolig
Skifte av stålpiper

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

Felles

Dugnad
Dugnaden 2023 ble vel gjennomført. En restavfallskonteiner og en hageavfallskonteiner var utplassert etter ønske fra andelseierne. Styret opplever godt fremmøte på dugnaden, Ikke alle møter på Torget, men de går sammen i gatene og gjør jobben der. Det er kjekt å se at det totalt sett er så mange som deltar med rydding i sitt nærmiljø.

Telia
Noen tips:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hjertestartere
Det er utplassert 4 hjertestartere i borettslaget.

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

Modum sikkerhetssenter har oppfølging og vedlikehold på alle hjertestarterne våre.

Drenering
Styret har mottatt en mulighetsstudie fra AROS v/ landskapsarkitekt Jamie Bell. Denne studien angår kommunale områder og må derfor legges frem for Stavanger kommune før mulig 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.

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

på bygningsmassen.

Generelt

Rottebekjempelse

I løpet av de siste årene er det meldt inn færre tilfeller av rotter/mus som kommer inn under kledning. Styret har en løpende avtale med Anticimex AS på giftfri bekjempelse av rotter i avløpssystemet. Det er utplassert 15 feller (WiseTrap) i kummer på feltet.

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

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

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

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

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

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

Tjensvoll Servicesentral

Tjensvoll Servicesentral (TSS) er et sameie hvor vi er medeier og står for ca. 24 % av timeforbruket. TSS foretar enkle oppdrag for borettslaget og beboere. Kostnadsfordelingen mellom eierne fordeles etter totalt timeforbruk ved årets slutt.

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

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

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

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

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

HMS/IK

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

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

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

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

Drift av Borettslaget Soltun

Historikk
Borettslaget Soltun ble bygd i 1976-78. Det er en aldrende boligmasse der flere elementer har nådd grensen for forventet «levetid». I borettslagets tidligere år var det ikke vanlig å avsette penger til vedlikehold. Det var ikke unikt for Brl Soltun, men mer en generell trend. Det var viktigere da å senke fellesutgiftene enn å tenke på fremtidig vedlikehold. På 90-tallet meldte deg seg etterhvert et behov for renovering for å ta vare på boligmassen. De første tiltakene ble gjennomført delvis med oppsparte midler og resten med låneopptak. Etter hvert økte behovet for renovering/ vedlikehold for alle boligtyper, men mest for blokkene. I eneboliger og rekkehus var det lettere å foreta mindre renoveringer etter hvert som det var behov. Med blokkene ble det fort prosjekter som omfattet alle 12 blokkene/320 leilighetene. Alle større renoveringer/oppgraderinger er forelagt generalforsamlingen for vedtak før gjennomføring. Dette gjelder for alle boligtyper og fellesanlegg. Alle renoveringer/ oppgraderinger er foretatt etter vedtak i generalforsamlingen. Alle renoveringer har vært nødvendige vedlikeholdstiltak. Styret har i denne perioden valgt å øke andelen fellesutgifter med 3-5% årlig etter hvert som vedlikeholdsbehovet meldte seg.

I skrivende stund er det renovering av blokkene som er den største utgiften og som kommer først. For eneboliger og rekkehus er det takene som står for tur. Styret håper å drøye det lengst mulig før større tiltak er nødvendig, men det kommer.

Borettslaget Soltun er regionens største borettslag med sine 523 leiligheter og med en omsetning på 30mill pr år. Det påligger styret et stort ansvar å forvalte de verdiene vi har.

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

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

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

Vi ber om at andelseiere som ikke er enige i styrets beslutninger tar dette skriftlig opp med

styret. Det bes om at dette gjøres på saklig vis direkte til styret, og ikke det enkelte styremedlem eller dennes familie. Styrets medlemmer er også andelseiere på feltet, og har derfor et ønske om at bomiljøet skal være best mulig for alle.

Vannskader

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

Reguleringsplan og utformingsveileder

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

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

Vedlikeholdsplan

Styret har fått oppdatert BevarVedlikehold (2023) for alle boligtyper. Neste oppdatering skjer i 2024. Oppsummert for enebolig og rekkehus var det kun mindre vedlikeholdstiltak som skulle gjennomføres i 2023.

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

Andre saker som er behandlet

- Søknader om bruksoverlating. Alle andelseiere må søke styret om godkjenning før utleie blir gjennomført
- Søknad om tilbygg/påbygg
- Skriftlige klagesaker
- Beboerinfo (9 beboerinfo) mars 2022- mars 2023)
- Utdeling annen relevant informasjon
- Pristilbud/ kontrakter
- Søknad/ erklæring varmepumpe
- 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 varmepumpe
- innglassing (blokk)
- vedlikehold av ikke-godkjente gjerder

Dekkes av fellesutgifter
- Boligforsikring
- Lån
- Utvendig vedlikehold av bolig (kledning, vinduer, yttertak, maling og ev nødvendig bruk av stillas, gjerder som er etter utformingsveileder)
- Vaktmestertjenester for billigere tjenester til beboere og vedlikehold av uteområdene som tilhører Brl Soltun
- Kommunale avgifter
- Radon måling og sanering samt vedlikehold av tiltak (radonsug)
- Kollektiv avtale med Telia
- Felles tilbud bysykler
- Vedlikehold av garasjeanlegg og garasjeporter/ dører/ ladeanlegg
- Drenering av hager der dette er strengt nødvendig.
- Vedlikehold av gater (gjelder ikke Prof. Hansteens gate da denne fortsatt er kommunal) og gjesteparkering
- Vedlikehold av borettslagets fellesområder
- Strømforbruk på fellesområdene. (varmekabler ned til garasjene, noe gatebelysning, lys i garasjer)
- Renovering og vedlikehold av lekeplasser som eies at 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 varsler i forbindelse med Generalforsamling.

Styrets planer

- Fortsette forprosjektet med skifte av tak i EB og RH. Være oppdatert på løsninger
- Gjennomføre fortløpende vedlikehold
- Fortsette arbeidet med overvannshåndtering/ drenering
- Fortsette arbeidet med trafikksikkerhetstiltak i borettslaget
- Renovering av blokkene

Inngåtte og løpende avtaler

- Avtale om forretningsførsel hos Bate boligbyggelag
- Avtale om styresekretær fra Bate boligbyggelag
- Avtale med teknisk avdeling i Bate boligbyggelag om oppfølging av tilbygg/ fasadeendringer enebolig og rekkehus
- Forsikringsavtale med if … på bygningsmassen (ikke innbo og løsøre)
- Avtale om Bevar-HMS med Bate boligbyggelag
- Avtale om Bevar-Vedlikehold med Bate boligbyggelag
- Leveranse av TV-pakke/ internett fra Telia AS (t.o.m. 31/3-2027 + 2 år oppsjon)
- Avtale om Wisetrap med Anticimex AS (rottefeller)
- Serviceavtale for brannvernutstyr i bolig med Modum Sikkerhetssystemer
- Serviceavtale for brannvernutstyr i garasje og slanger i oppganger med Modum Sikkerhetssystemer
- Serviceavtale for hjertestartere med Modum Sikkerhetssystemer
- Avtale om vaktmestertjenester med Tjensvoll Servicesentral (TSS)
- Avtale om renhold i oppganger med Helt Rent as AS
- Avtale om skifte av dørmatter i blokk med Rogamatter (fom 1/5-2020)
- Avtale med Simex AS (nå Caverion etter oppkjøp) om service og vedlikehold av

ventilasjonsanlegg (blokk)
- Avtale med PortTeknikk AS om service på garasjeporter
- Avtale med Tangen RVA om service på røykluker (blokk)
- Avtale med Protan AS på takforvaltning (blokk)
- Borettslaget er medlem av sikringsordning i BBL Finans
- Drifts-avtale med Rønning Elektro på ladeanlegg i garasjene.
- Avtale med Bate bbl på avlesing og fakturering av strømforbruk ved lading i garasjeanlegget.

Forsikringsavtale

Borettslaget Soltun er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000562583.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen i Soltun Borettslag 2024

Styret:

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

Valgkomite:

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

For Valgkomiteen

Alf Bang Jacobsen.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Clarion Hotel Energy

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Cathrine Furenes ble valgt som møteleder og Camilla Sophie Nilsson ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Anne Almås ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 36 andelseiere og ingen fullmakter representert. Totalt 36 stemmeberettigede. I tillegg møtte Cathrine Furenes fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Møteleder presenterte årsregnskapet 2023.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til 530 000 kroner.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Styrehonorarer for Soltun BRL

Møteleder presenterte saken.

Vedtak:
Forslagstillers forslag til vedtak ble tatt til votering, men oppnådde ikke flertall og ble derfor ikke vedtatt.

6. Vedtektsendring - Elektronisk kommunikasjon - nytt punkt 11.

Tekst inn i vedtektene

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

Forslag til vedtak: Nytt punkt 11 tas inn i borettslagets vedtekter - Elektronisk kommunikasjon
Oppdaterte vedtekter gjørs tilgjengelig til alle andelseier sammen med ferdig signert protokoll.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt - nytt punkt 11 - Elektronisk kommunikasjon.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Pål Gunnar Roalkvam ble valgt til leder for 2 år.

7.2 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Camilla Sophie Nilsson ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Sissel Edland og Håkon Esfandiari Dirdal ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:
Styreleder: Pål Gunnar Roalkvam valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Anette Randeberg valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Elisabeth Skorve valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Christer Ingebrigtsen valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Camilla Sophie Nilsson valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Sissel Edland valgt for 1 år i 2023
Varamedlem: Håkon Esfandiari Dirdal valgt for 1 år i 2023

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Elisabet Kvinnesland, Morten Skjuve og Alf Bang Jacobsen utgjør boligselskapets valgkomité.

7.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:
Pål Gunnar Roaldkvam, Elisabeth Skorve, Håkon Esfandiari, Christer Ingebrigtsen, Anette Randeberg og Sissel Serena Edland ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

Stavanger 10.04.2024

Protokoll for Borettslaget Soltun

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cathrine Furenes (sign.)	16.04.2024
Møteleder	Cathrine Furenes (sign.)	16.04.2024
Møteleder	Cathrine Furenes (sign.)	16.04.2024
Sekretær	Camilla Sophie Nilsson (sign.)	15.04.2024
Protokollvitne	Anne Almås (sign.)	14.04.2024

REGULERING OG BESTEMMELSER

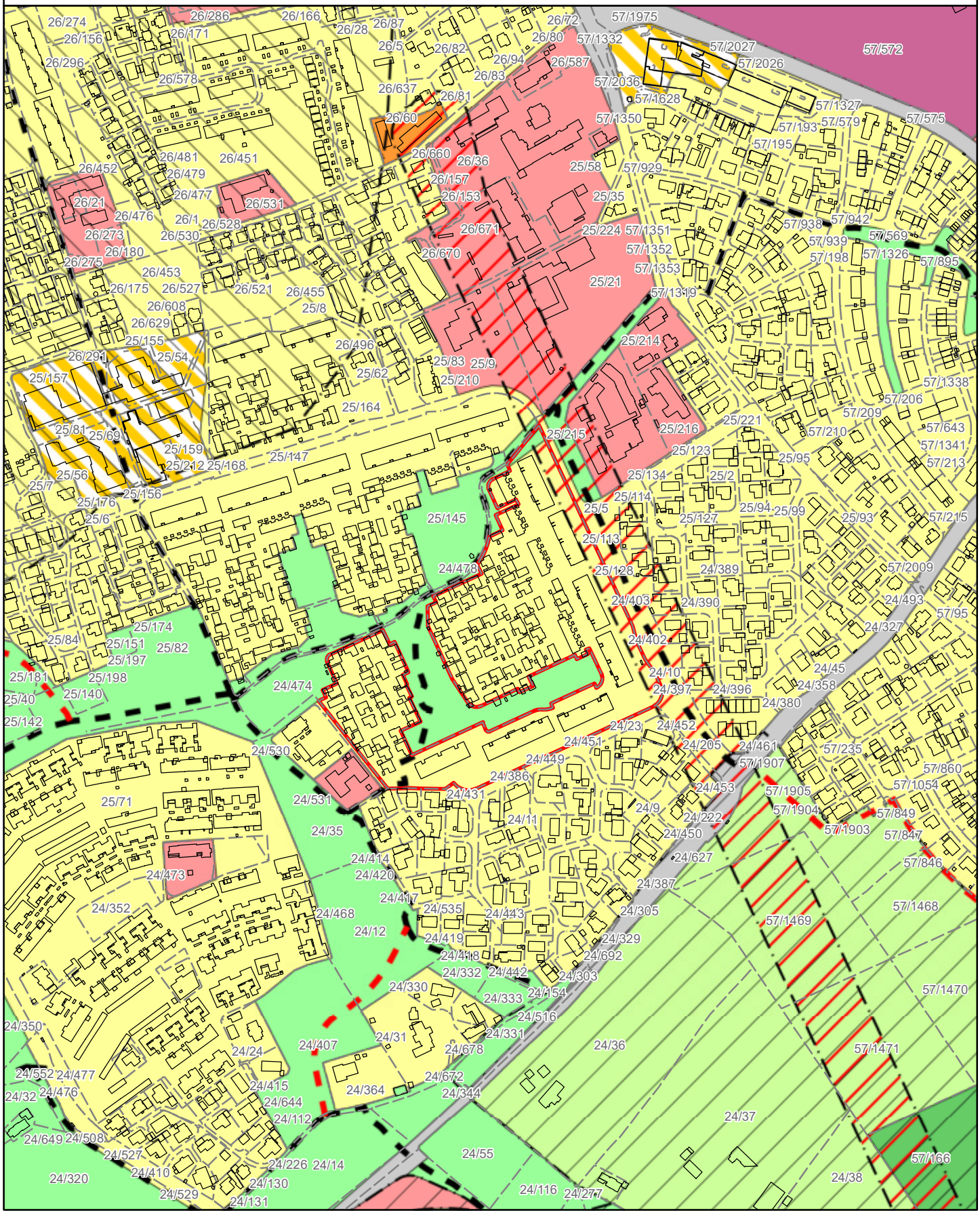
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/478/0/0
Dato: 2025-03-11
Målestokk: 1:5,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



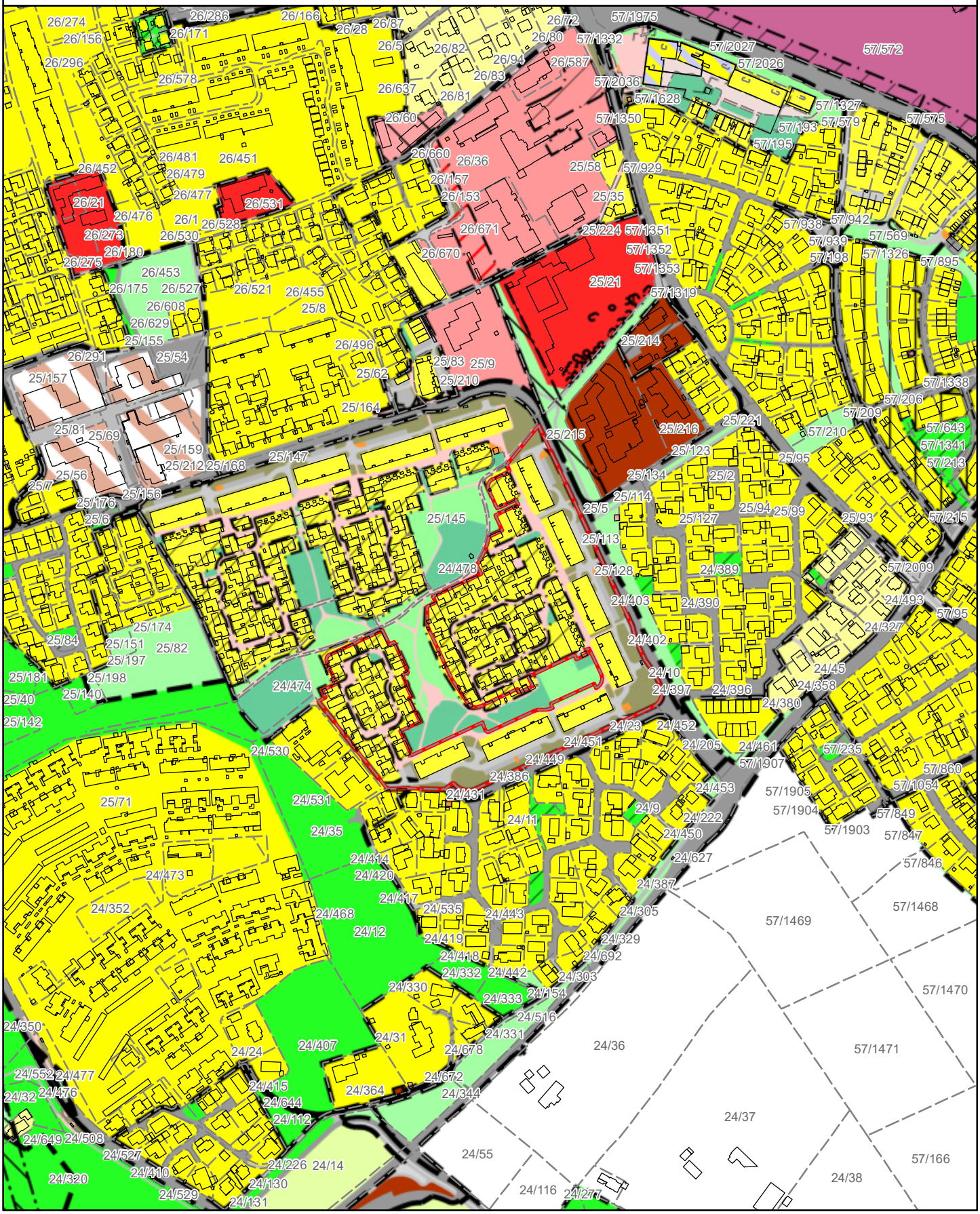
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/478/0/0
Dato: 2025-03-11
Målestokk: 1:5,000

Planident: 2377
Ikrafttredelsesdato: 10.9.2012

Stavanger kommune

N



Reguleringsbestemmelser for
Plan 2377. Detaljregulering for BRL Soltun, Tjensvoll, Hillevåg bydel.

Dato : Kultur og byutvikling 20.01.2012
Sist revidert : Kultur og byutvikling 13.08.2012
Vedtatt av Stavanger bystyre 10.09.2012 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å sikre kvalitetene innen planområdet, legge til rette for bevaring og gi retningslinjer for videre utbygging, vedlikehold og rehabilitering av den eksisterende småhusbebyggelsen og de grønne fellesområdene. De opprinnelige arkitektoniske og miljømessige kvalitetene i området skal ivaretas, slik de opprinnelig var planlagt på 1970-tallet, samtidig som bokvaliteter, lekearealer og trafikkarealer ivaretas.

§ 2 Plankrav, krav til søknad om byggetillatelse

§ 2.1 Illustrasjonsplanen og formingsveilederen med tillegg er en del av planen og omfatter bygninger, boder, gjerder og utvendig fargebruk.

§ 2.2 Illustrasjonsplanen og relevante deler av formingsveielederen skal følge byggesaken i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Planområdet er ferdig utbygget. Det er kun angitte til- og påbygg i illustrasjonsplanen som kan tillates.

§ 3.1 Alle utvendige endringer av bebyggelsen, ut over hva som er beskrevet i planen, skal forelegges byantikvaren og godkjennes av Stavanger kommune.

§ 3.2 Gjenreising, ved brann skal boligene oppføres som opprinnelig.

§ 3.3 Bolighusene tillates ikke revet.

§ 4 Bebyggelse og anlegg. Bygeområde for boliger, konsentrert småhusbebyggelse rekkehus og småhus i grupper.

§ 4.1 Boliger – blokkbebyggelse:
Bebyggelse i randsonen av planområdet kan oppføres som terrasseblokker.

§ 4.2 Boliger – konsentrert småhusbebyggelse:
Området skal bebygges med rekkehus og småhus i grupper, konferer Illustrasjonsplan for BRL Soltun, Tjensvoll, datert Kultur og byutvikling 20.01.2012, sist revidert Kultur og byutvikling 13.08.2012, og Formingsveileder med vedlegg av prospektet fra byggeår, datert Kultur og byutvikling 13.08.2012, som er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen, boder og innhengninger, samt eventuelle framtidige til- eller påbygginger, samt fargebruk.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Veganlegget (kjøreveg, gang- og sykkelveier mm) skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndighet.

5.2 Planområdet har atkomst fra Tellusveien og Jupiterveien. Biler parkeres i parkeringshaller under blokkbebyggelsen, med 1 p-plass pr boenhet. Gjesteparkering ut mot atkomstveiene. Internt i område skal det være bilfri sone og det er kun adgang til kjøring for vare- og syketransport.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Regulerte friområder / arealer for lek skal opparbeides parkmessig.

§ 6.2 Lekeplasser skal opparbeides etter planer godkjent av Stavanger kommune. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå og alder.

§ 6.3 Utearealer
Det skal angis hvilke arealer som skal være til offentlig formål, friarealer, eller til felles grønne areal. Det skal entydig fastsettes hvilke eiendommer / områder de enkelte områdene er felles for. Alle utearealer skal tilstrebes bearbeidet for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Hensynssone for kulturmiljø
Område for småhus- og rekkehusbebyggelse med interne gangveier vises med hensynssone for kulturmiljø.

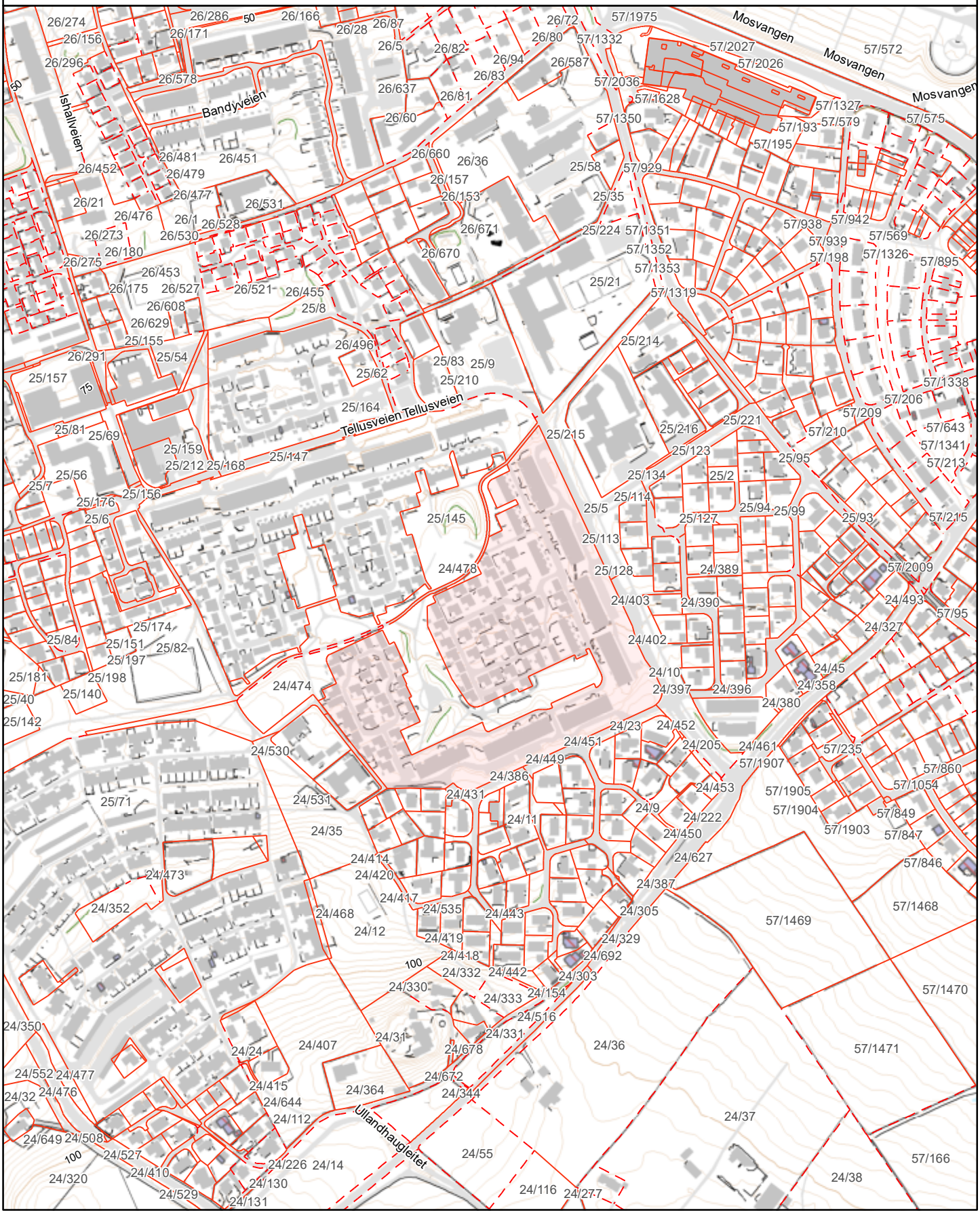
§ 7.2 **Sikringssone – Frisikt**
Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3,0 meter over gateplan. 9

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/478/0/0
Dato: 2025-03-11
Målestokk: 1:5,000

Stavanger kommune



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.03.2025 09:20

Eiendom 1103-24/478

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	28.05.1975	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	49792 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	24	Beregnet areal	49785,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	478	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (120)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Orions gate 1	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 2	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 4	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 6	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 7	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 8	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 9	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 10	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 11	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 12	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 13	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 14	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 15	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 16	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 17	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 18	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 19	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 20	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 21	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 22	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 23	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 24	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 25	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 26	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 27	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 28	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 29	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 30	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 31	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 33	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 35	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Orions gate 37	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Professor Hansteens gate 1	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Professor Hansteens gate 3	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Professor Hansteens gate 4	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Professor Hansteens gate 5	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Professor Hansteens gate 6	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Professor Hansteens gate 7	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
8				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
9				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
10				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
11				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
12				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
13				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
14				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
15				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
16				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
17				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
18				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
19				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
20				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
21				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
22				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
23				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
24				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
25				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
26				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
27				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
28				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
29				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
30				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
31				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
32				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
33				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
34				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
35				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
36				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
37				
Professor Hansteens gate	4021 Stavanger	Felt E	Tjensvoll	Tjensvoll
38				

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	12.03.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	24	Bnr:	478	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Professor Hansteens gate 21						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gnr. 25, bnr. 5 Felt E Tjensvoll
Blokk 22

Stavanger B.B.L.

30.1.75 sak 94

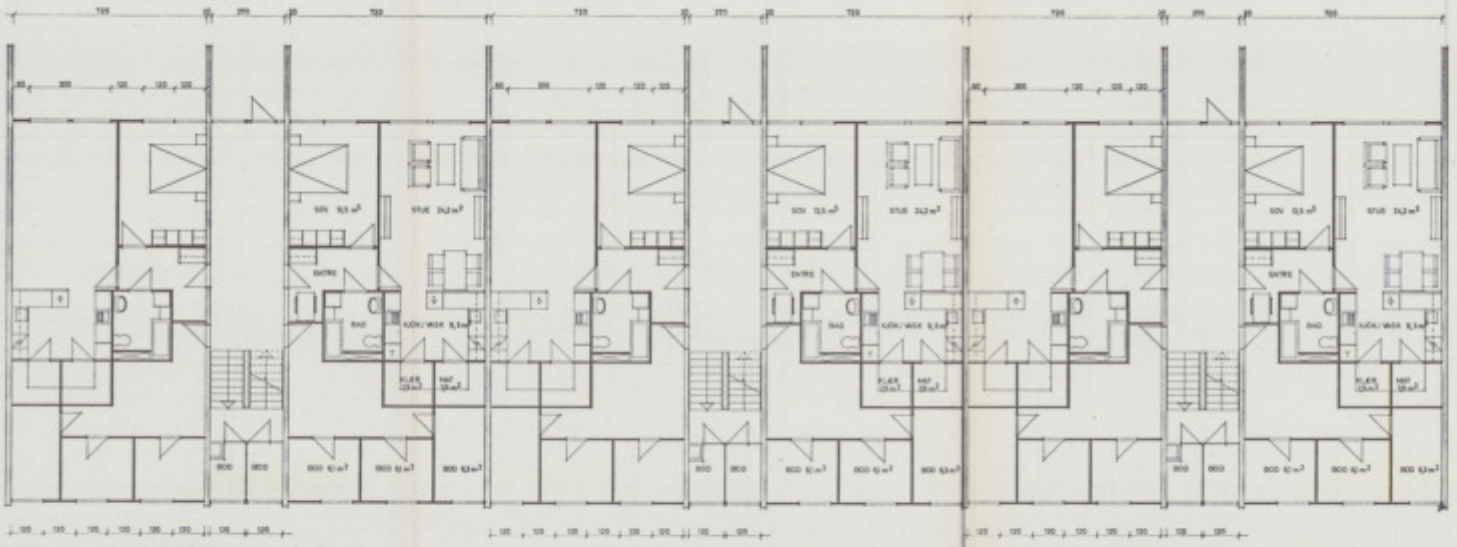
1. Attest fra byingeniøren.

14. oktober 1977

Reidar Haukali

Fr. Waldeland

TEGNINGER



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSDEN
7 JAN 75

SBBL

rev.	rev.dato	sign.	dato
			2.1.75

TJENSVOLL FELT E

BLOKK NR. 22
PLAN 1ETG.

målestokk 1:100

TJENSVOLLTEAMET AS TLF 30084
JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER

oppdr. nr. 022

tegn. nr. 481

SERVITUTTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/10218/102
Uthentet 2024-04-22 10:02

RR:G

S K J Ø T E Dokbok: 10218 19 75-d.f. 26/9

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved til Stavanger Boligbyggelag eiendommen gnr.24, bnr.478 på 49.930m2 og gnr.25, bnr.147 på 46.292m2, til sammen 96.222m2 i Stavanger, til en pris av kr.3.329.928,84

som er avgjort på omforenet måte.

Dersom utbyggingen av de to parseller, som til sammen utgjør et boligfelt E på Tjensvoll, ikke er påbegynt innen 2 år regnet fra skjøtets utstedelsesdato, har kommunen rett, men ikke plikt til å kreve eiendommen tilbakeskjøtet mot tilbakebetaling av kjøpesum og refusjonsbeløp.

Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge vann-, kloakk- og kraftledninger over eiendommen i den utstrekning det måtte være nødvendig,og føre tilsyn med disse.

Stavanger, den 18.september 1975
STAVANGER KOMMUNE

ordfører

finansrådmann

STAVANGER FORMANNSKAP

FINANSRÅDMANNEN I STAVANGER

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Professor Hansteens gate 21
Andelsnr. 82 Orgnr. 952613278 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0074

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: / 40 61 85 24

E-post: Benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

Notater

Notater