PRIVATMEGLEREN

VERVEN 36

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Verven 36 , 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 608

Andelsnummer 0

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2397 **Eiendomsverdi ref nr:** EQ7839

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig

Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i tegelstein og fasadeplater.
Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Malt hoveddør i B30/35db utførelse og terrassedører.
Balkong på ca 4 m2 med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv, malte vegger og tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Felles trapper fra byggeåret med håndrekke og rekkverk. Heis i bygget.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg. Opplegg for vaskemaskin. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri vask og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenvifte koblet til Villaventanlegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
PVC som avløpsrør.
Villaventanlegg med avtrekk på våtrom og kjøkkenvifte.
Varmt forbruksvann foregår via eget sentralt berederanlegg i teknisk -rom U et, som ikke er kontrollert.
Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

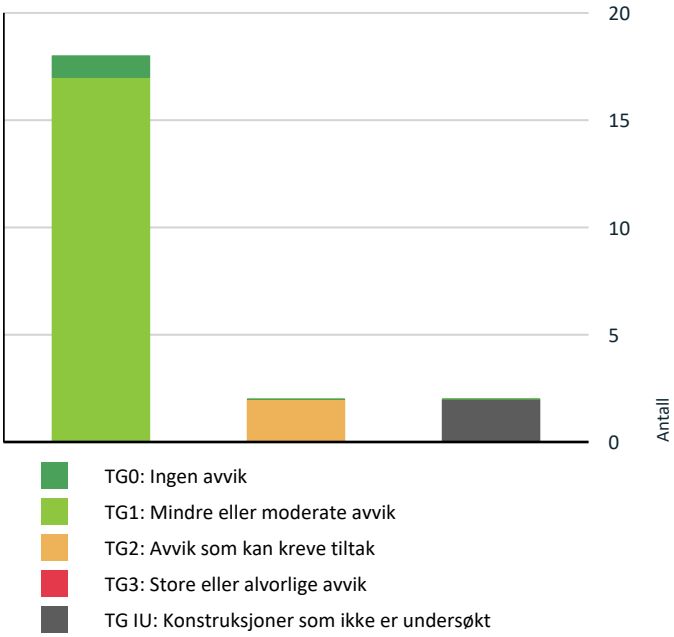
Boligbygg med flere boenheter

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 22.04.2226 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > Etasje 7 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 7 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse
Det er viktig å sette seg inn i sameiet/borettslagets vedtekte/lover og fremtidige oppgraderinger/renoveringer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen består av papp fra byggeåret.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i tegelstein og fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt hoveddør i B30/35db utførelse og terrassedører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på ca 4 m2 med rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Det er parkett på gulv, malte vegger og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Felles trapper fra byggeåret med håndrekke og rekkverk. Heis i bygget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg. Opplegg for vaskemaskin. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger og hvite takplater

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj.

Tilstandsrapport

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen er 20 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

• 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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membranen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting på sikt for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Eldre membran utgjør en risikokonstruksjon, da sannsynligheten for svikt øker med alderen.



Membran ned i sluk med klemring.

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Ingen gren/rr fra vegghengt wc

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri vask og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri vask og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 7 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenvifte koblet til Villaventanlegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

ETASJE 7 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte og avtrekk våtrom er koblet til Villaventanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

PVC som avløpsrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Villaventanlegg med avtrekk på våtrom og kjøkkenvifte.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Varmt forbruksvann foregår via eget sentralt berederanlegg i teknisk-rom U et, som ikke er kontrollert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon og anlegget er 20 år gammelt.



Automatsikringer i el skap fra byggeåret.



Kursfortegnelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

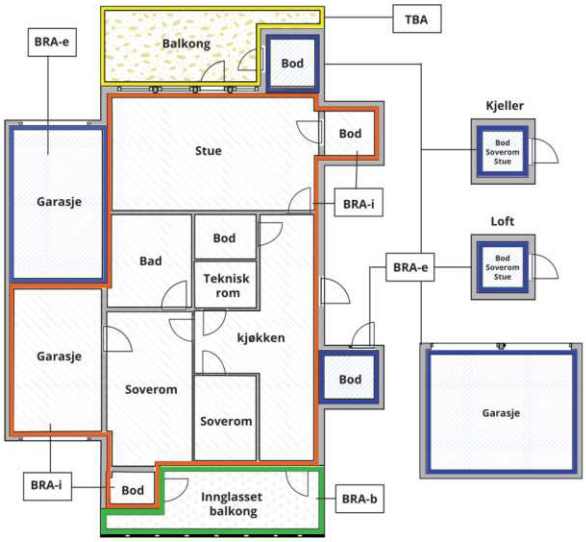
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 7	42	5		47	4
SUM	**42**	**5**			**4**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 7	Gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Erlend Haglund	Rekvirent
	Tobias J Tjensvoll Aardal	Kunde
	Erlend Haglund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	608		0	5445.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Verven 36

Hjemmelshaver
Borettslaget Verven Panorama

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
0

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet fra 2006 som ligger i 7 et, med tilknyttning til Verven panorama borettslag. Det er en utvendig bod. Eiendommen ligger i ett bolig/nærings område sentralt til med nærhet til det meste som skole, barnehage, butikker og med kort vei til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/næring bebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for sameiet/borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EQ7839

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260069

Selger 1 navn
Tobias J Tjensvoll Aardal

Gateadresse
Verven 36

Poststed	Postnr
STAVANGER	4014

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: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

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: 317260069

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

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260069

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

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: 317260069

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: 317260069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tobias Aardal	241ca9ec314786ef847991 3508ed874804aa36a7	22.04.2026 11:26:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317260069

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Verven 36, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291709**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300798623**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **608**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0709**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **181,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 639 kWh**

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Verven Panorama. Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2025 og informasjon om de sakene som skal behandles og informeres om på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom informasjonen og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en godanledning 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.

Mandag 27.04.2026, kl. 16:30

Midjord Bydelshus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Styrets Årsberetning for styreperioden etter siste generalforsamling

4 Styret arbeidsmåter

5 Strømforbruk og energibesparelser (info)

6 Godtgjørelse til styret

7 Ventilasjonssystemet – status, tiltak og videre arbeid

8 Oppgradering av teknisk infrastruktur

9 Endring av husordensregel 2.5.6

10 Beredskap for informasjon, varme, sanitær, ventilasjon, kloakk og avfall i krisesituasjoner

11 Justering av vedtektene (krever 2/3 flertall)

12 Justering av husordensreglene

13 Valg

13.1 Valg av styremedlem for to år

13.2 Valg av varamedlemmer for ett år

13.3 Valg av valgkomité

13.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Verven Panorama

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025. De disponible midler overføres til neste år.

3. Styrets årsberetning for styreperioden etter siste generalforsamling

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

4. Styret arbeidsmåter

Styret fungerer på en slik måte at det ivaretar både ordinære styreoppgaver og det aller meste at den løpende driften. Det betyr at i tillegg til strategiske oppgaver følger styret opp den løpende drift, oppfølging av leverandører og beboerhenvendelser.

Borettslaget har ingen dedikert driftsleder eller daglig leder, og styret håndterer derfor selv oppgaver som i mange sammenlignbare borettslag er lagt til egne driftsressurser.

Styret prøver å finne balansen mellom rask respons og kritikalitet av henvendelser og behov for utbedring. Styret streber alltid etter en kostnytte optimalisering av svar og aksjoner, dette for å unngå at borettslaget bruker tid og penger som vi ikke trenger å bruke det på.

Styremedlemmene utfører mange av oppgavene som normalt sett kunne blitt satt ut til prosjektledere, serviceteknikere og vaktmester tjenester (utover vanlige tjenester og som krever spesifikk fagkompetanse). Ved å gjøre det på denne måte får styret en veldig god kjennskap til borettslaget og er mye tettere på andelseiere, samt at beboere i stor grad får billigere og raskere respons på sine forespørsler.

Denne måte å jobbe på krever at styremedlemmer har tid og kunnskap til å jobbe på denne måte, noe som ikke er en selvfølge. Selv om styret har som intensjon å fortsette denne trenden med aktiv egen service til beboere, må borettslaget vurdere om det er slik man ønsker å drifte borettslett på sikt. Verdt å merke seg er at en må forvente en merkbar økning i driftskostnader ved å sette disse oppgavene ut til vaktmesterfirma og andre bedrifter.

Forslag til vedtak: Styrets arbeidsmåter anerkjennes, og generalforsamlingen har tiltro til at styret justerer kursen etter behov.

5. Strømforbruk og energibesparelser (info)

Styret har det siste året hatt et tydelig fokus på å redusere borettslagets strømforbruk og tilhørende kostnader. Dette arbeidet har særlig vært knyttet til

- installasjon og optimalisering av varmepumpe for varmtvann
- aktiv oppfølging av strømavtaler
- utnyttelse av statlige støtteordninger.

Varmepumpeanlegget har vært i drift i om lag ett år. Etter noen innkjøringsutfordringer det første halvåret, ble anlegget etter anbefaling fra leverandør, byttet kostnadsfritt til en mer robust løsning. Det nye anlegget har vist seg å fungere stabilt og leverer nå varmtvann som forventet. Samlet sett viser målinger at borettslaget har hatt en reduksjon i strømforbruk på om lag 112 500 kWh det siste året sammenlignet med året før. Dette tilsvarer i snitt rundt 9 375 kWh per måned.

Parallelt med dette har strømprisen variert gjennom året, blant annet som følge av innføringen av Norgespris. Denne ordningen har vært gunstig for borettslaget og bidratt til lavere totale strømkostnader. Samtidig har styret hatt en grundig gjennomgang av

strømfakturaene, hvor det ble avdekket at tidligere strømleverandør hadde videreført avtalen med et lite synlig påslag i prisen. Dette førte til at styret vurderte alternative leverandører og inngikk ny avtale med ny leverandør. Borettslaget har som følge av dette gått fra en effektiv snittpris på om lag 1,60 kr/kWh (inkludert nettleie, avgifter og fratrukket strømstøtte) til rundt 1,16 kr/kWh med ny leverandør og dagens ordninger. Dette representerer en betydelig reduksjon i kostnadsnivået.

Samlet sett gir dette en estimert årlig besparelse på om lag 130 000 kroner basert på redusert forbruk alene, gitt dagens prisnivå. Når effekten av både lavere forbruk, bedre strømavtale og Norgespris sees i sammenheng, har borettslaget i vintermånedene oppnådd en samlet besparelse på i overkant av 30 000 kroner per måned sammenlignet med tilsvarende periode året før. Det er naturlig at denne differansen vil være lavere i sommerhalvåret, da både strømforbruk og priser historisk sett er lavere.

Styret vurderer tiltakene som vellykkede. Investeringen i varmepumpe gir en varig reduksjon i energiforbruket, samtidig som aktiv oppfølging av strømavtaler bidrar til å holde kostnadene nede. Samlet sett gir dette en robust og langsiktig økonomisk gevinst for borettslaget. Det understrekes likevel at besparelsene vil påvirkes av eksterne faktorer som strømpris, værforhold og forbruksmønster.

Styret vil fortsette å følge utviklingen tett og vurdere ytterligere tiltak for å optimalisere energibruk og kostnader der det er hensiktsmessig. Styret har også sett inn på ytterligere mindre og litt større prosjekter knyttet til dette. Disse vil bli vurdert kontinuerlig.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Godtgjørelse til styret

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

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

Dersom det ordinære styrehonoraret for styreperioden 2025-2026 skal honorere styremedlemmenes reelle arbeidsinnsats på en fornuftig bør generalforsamlingen øke honoraret utover det som er foreslått fra styret selv.

Det beløp som foreslås er 500.000kr, og er lavere enn det som ble vedtatt i fjor, uten at arbeidsmengde eller kvalitet er redusert.Styret mener dette er et minimumsnivå som honoraret kan ligge på gitt all den innsats som sittende styre har lagt ned.

Forslag til vedtak: Følgende styregodtgjørelse foreslås for 2025-2026

Ekstraordinært styrehonorar: for inneværende periode settes dette til kr 0.

Ordinært Styrehonorar: Med henvisning til saksfremleggene og årsrapport vedtar generalforsamling et samlet ordinært styrehonorar på kr 500.000 (femhundretusen), som fordeles internt i styret iht vedtak i styret.

7. Ventilasjonssystemet – status, tiltak og videre arbeid

Ventilasjon har også det siste året vært et prioritert område for styret, og det er lagt ned betydelig arbeid i både oppfølging, feilsøking og utprøving av ulike tiltak. Bakgrunnen er at vi fortsatt mottar henvendelser knyttet til lukt, varierende avtrekk og generelt opplevd dårlig luftkvalitet i enkelte leiligheter.

I løpet av året har det vært nødvendig å håndtere flere konkrete tekniske forhold. Blant

annet er tre vifter i Verven 36 skiftet ut som følge av feil, og det er anskaffet backup-utstyr, herunder kontrollpanel, for å redusere risiko knyttet til lang leveringstid på kritiske komponenter. Styret vurderer det som sannsynlig at flere vifter vil måtte skiftes i løpet av de kommende årene, ettersom anlegget begynner å få en viss alder. Samtidig er det viktig å presisere at utskifting av enkeltkomponenter i seg selv ikke løser hovedutfordringen.

Hovedutfordringen ligger i selve systemets oppbygning. Ventilasjonsløsningen er en eldre type som baserer seg på passiv tilluft via ventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk via vifter på taket. Systemet er dermed ikke balansert eller aktivt regulert, og er i stor grad avhengig av hvordan den enkelte leilighet brukes. Erfaringene viser at mange beboere stenger tilluftsventiler helt, noe som fører til undertrykk i leiligheten. Dette gir igjen utilsiktet luftstrøm fra korridorer og andre leiligheter, med de lukt- og inneklimautfordringer dette medfører. Effekten blir ofte selvforsterkende, ved at beboere som opplever trekk eller lukt, også stenger sine ventiler, og dermed forverrer situasjonen ytterligere.

Styret har i perioden gjennomført flere praktiske tester for å bedre situasjonen. Det er blant annet etablert tilluft i enkelte korridorer ved å sette inn ventiler mot yttervegg. Dette har gitt en merkbar forbedring av luftkvaliteten i disse områdene, og tiltaket vurderes derfor videreført til flere korridorer der det er tilsvarende utfordringer, selv om det ikke er endelig besluttet. Det er også testet ut ulike auto regulerbare ventiler i leiligheter, men erfaringen så langt er at disse i praksis gir begrenset effekt, da de fortsatt kan stenges helt og dermed ikke løser grunnproblemet. De mest avanserte er også svært kostbare.

Det er samtidig viktig å ha et realistisk forhold til hva som kan oppnås. Et moderne, balansert ventilasjonssystem ville kreve omfattende inngrep i bygningsmassen og medføre betydelige kostnader. Dette vurderes ikke som et realistisk alternativ på nåværende tidspunkt.

Styrets tilnærming er derfor å gjøre målrettede forbedringer innenfor eksisterende system, og søke å optimalisere funksjonen så langt det er praktisk og økonomisk forsvarlig.

Videre arbeid vil bestå i løpende vedlikehold og utskifting av komponenter ved behov, samt vurdering av flere tiltak på fellesarealer der dette har dokumentert effekt. I tillegg planlegges det rens av ventilasjonssystemet i 2027, som da vil være i tråd med anbefalt intervall på om lag fem år siden forrige gjennomføring.

For at systemet skal fungere best mulig, er det samtidig avgjørende at alle beboere bidrar. Spesielt viktig er det å ikke stenge tilluftsventiler helt, samt å sikre at kjøkkenhetter fungerer som forutsatt med korrekt spjeld og uten motor. Erfaringen er at enkeltleiligheters bruk i stor grad påvirker helheten. Andelseiere som ser at pakning i sin ytterdør er dårlig må også melde fra om dette.

Styret anerkjenner at ventilasjon oppleves som en utfordring for flere, og vil fortsette arbeidet med å forbedre situasjonen. Samtidig må det forventes at utfordringene ikke kan elimineres gitt systemets design fra byggeår.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar orienteringen til etterretning, og gir styret fullmakt til å videreføre arbeidet med forbedring av ventilasjonssystemet innenfor forsvarlige økonomiske rammer.

8. Oppgradering av teknisk infrastruktur

Styret foreslår at borettslaget samler adgangskontroll, porttelefoni, garasjeport og felles WiFi-infrastruktur for Verven 36 og Verven 38 i én enterprise-plattform fra Ubiquiti UniFi.

Styret har innhentet et referansetilbud som dekker hoveddelene (adgangskontroll, porttelefoni og WiFi), og viser at disse kan gjennomføres for i størrelsesorden 1mill NOK inkl. mva – før forhandling.

Garasjeport og eventuelle andre mindre integrasjoner finansieres innenfor den samlede rammen. Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å gjennomføre prosjektet innenfor en samlet ramme på inntil kr 1 000 000. Rammen inkluderer en buffer på ca. 10 % utover forventet sluttkostnad, og gir styret handlingsrom til å velge leverandør, forhandle pris og håndtere uforutsette kostnader – uten å måtte kalle inn ekstraordinær generalforsamling underveis. Deler av prosjektet kan i prinsippet håndteres innenfor utvidet driftsbudsjett, men styret mener det er riktig at generalforsamlingen tar stilling til en så stor samlet investering i ett vedtak.

Dagens situasjon – med periodevist utfall av låsesystemet er ikke holdbar, og jo lenger vi venter, jo høyere blir risikoen og jo mer sannsynlig er det at vi må betale mer for en mindre god løsning senere.

UniFi-plattformen gir oss en samlet, moderne og økonomisk fornuftig infrastruktur som vil tjene Verven Panorama i mange år fremover.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen aksepterer styrets forslag ved å gi styret mandat til å bruke inntil 1mill nok ekstra utover budsjett til å oppgradere den tekniske infrastruktur som beskrevet.

9. Endring av husordensregel 2.5.6

Sak innmeldt av Alf Harald Stensland

Forslag til generalforsamling, foreslår å endre regel 2.5.6 (dyr ikke tillat i heis).

Det virker urimelig å ha en regel om at det ikke er lov å medbringe husdyr i heisene i ett borettslag hvor det er tillat med dyrehold. En person som bor i en av de øvre etasjene og er skrøpelig til bens, er da i praksis nektet dyrehold.

Jeg forstår dog at for en person som er redd for dyr, så er en heis ett trangt sted med liten mulighet for å komme seg unna.

Foreslår derfor at husordensregel 2.5.6 endres fra:

«Det er ikke lov å bringe med seg dyr i heisene.»

endres til:

«Ved medbringing av dyr i heis skal dyret være under kontroll. Dyret skal ikke ha mulighet for å oppsøke andre brukere av heis på egen hånd.»

Forslag til vedtak: Husordensregel 2.5.6 endres til:

«Ved medbringing av dyr i heis skal dyret være under kontroll. Dyret skal ikke ha mulighet for å oppsøke andre brukere av heis på egen hånd.»

Styrets innstilling: Husordensregel 2.5.6 endres til:

«Ved medbringing av dyr i heis skal dyret være under kontroll. Dyret skal ikke ha mulighet for å oppsøke andre brukere av heis på egen hånd»

10. Beredskap for informasjon, varme, sanitær, ventilasjon, kloakk og avfall i krisesituasjoner

Sak innmeldt av Martin Maier

Bakgrunn: Vi har hatt flere hendelser i Verven 36 der viktige systemer har sviktet, blant annet søppel som har hopet seg opp i flere døgn og ventilasjon som var ute av drift i flere uker. Dette viser at vi mangler informasjon om hva vi skal gjøre hvis flere systemer svikter samtidig. Jeg ønsker derfor at både eiere og leietakere får en enkel og tydelig beredskapsplan.

Spørsmål til styret:

- Hvor får beboere informasjon i en krisesituasjon, og hvem har ansvar for å gi den?
- Finnes det et fellesrom som kan brukes ved strømbrudd, med varme, lading og toalett?
- Skal vi samarbeide med et annet borettslag eller bydelshus som beredskapspunkt?
- Hvordan hindres tilbakeslag av luft eller røyk hvis ventilasjonen stopper?
- Hva skjer med kloakksystemet ved strømbrudd, og hvordan hindres tilbakeslag?
- Hvordan håndteres søppel hvis renovasjonen stopper eller søppelrommet fylles opp?

Formål: Målet er å sikre at borettslaget har en enkel og tydelig beredskapsplan, slik at alle vet hva de skal gjøre når systemer svikter – både i hverdagen og i en krisesituasjon.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret gi et skriftlig svar på de innsendte beredskapsspørsmålene i møteprotokollen, slik at alle eiere får tydelig informasjon om hvordan vi skal forholde oss dersom søppel, ventilasjon, kloakk, strøm eller andre kritiske systemer svikter.

Styrets innstilling: **Styrets forslag til vedtak.**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere en beredskapsplan for borettslaget. Planen vil tydeliggjøre hva som er borettslagets ansvar, andelseieres ansvar og samfunnets ansvar.

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

Styret fremmer forslag til justering av vedtektene som det framgår av vedlagt merknader i gjeldende vedtekter. Endringer er knyttet til §4.2(7), §4.4, §5.1(10), §5.4.

Endringer er relatert til

- Gebyr for ulovlig bruksoverlating
- Presiseringer knyttet til forsikringssaker

Dette er saker som styret bruker mye tid på.

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner forslag om endringer i vedtektene §4.2(7), . §4.4, . §5.1(10), §5.4,

12. Justering av husordensreglene

Styret fremmer forslag til justering av husordensreglene som det framgår av det vedlagte dokument, se markup på §1, §2.1, §2.2, §2.5.6, §2.5.8, §4.2, §4.4. §7.1, §7.2, §7.3 §7.4 og §8.2

De fleste av disse endringer er en forenkling og forkorting av tekst som står i regelen i dag, samt at SAK 9 inkludert som en endring. I tillegg er det lagt inn punkt som referer til endring av vedtekter knyttet til forsikringssaker.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner forslag om endringer i husordensreglene §1, §2.1, §2.2, §2.5.6, §2.5.8, §4.2, §4.4. §7.1, §7.2, §7.3 §7.4 og §8.2.

13. Valg

13.1 Valg av styremedlem for to år

Eksisterende faste styremedlemmer er valgt for 1 år til, dvs at ved neste generalforsamling er hele styret på valg inkl. styreleder. Dette er uheldig og det vil være lurt å få inn minst 1 fast styremedlem til som ser for seg å være med minst 2 år, helst lengere.

Styret har ingen forslag til kandidater, men er åpen for forslag. Dagens styre består av 3 menn, og i så måte bør kvinner prioriteres før menn ved valg og likt antall stemmer. Velges i så fall for 2 år

13.2 Valg av varamedlemmer for ett år

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

Inneværende periode var følgende varamedlemmer:

1.Cecilie Sæveland, Verven 38 og 2.Alf Harald Stensland, Verven 38

13.3 Valg av valgkomité

Det har ikke vært praksis for å ha valgkomite, men generalforsamlingen kan velge å sette en valgkomite som må planlegge veien videre mot etter neste generalforsamling. I den grad det ikke velges, må det sittende styre å påse at dette blir ivaretatt.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Salgsinntekter		60 942	42 074	40 000
Innbetalt felleskostnader		5 526 324	5 529 794	5 526 573
Innbetalt til felles lån - avdrag		5 998 338	5 680 375	0
Innbetalt til felles lån - renter		3 477 057	3 830 126	0
Leieinntekt garasje		126 000	127 669	126 000
Andre driftsinntekter	1	681 135	548 967	0
Lading el-bil		51 351	36 793	45 000
Sum Inntekter		**15 921 148**	**15 795 798**	**5 737 573**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	684 600	935 620	570 500
Avskrivninger	6	817	16 178	0
Forretningsførerhonorar		167 832	159 540	175 720
Tilleggstjenester forretningsfører		64 865	79 826	70 520
Revisjonshonorar	3	18 543	17 258	19 200
Vaktmestertjenester		120 015	114 075	126 000
Drift og vedlikehold	4	1 926 926	1 581 180	1 251 000
TV og/eller internett		447 048	456 500	437 000
Forsikringer		453 094	279 778	495 000
Kommunale avgifter		1 056 564	785 185	1 475 000
Energi/strøm		663 390	759 483	700 000
Administrasjonskostnader		17 141	15 021	13 300
Sum kostnader		**5 620 835**	**5 199 644**	**5 333 240**
Driftsresultat		**10 300 312**	**10 596 154**	**404 333**
Finansielle poster				
Renteinntekter		200 046	170 054	150 000
Rentekostnader		3 506 849	3 828 214	0
Netto finanskostnader		**3 306 803**	**3 658 160**	**-150 000**
Resultat	**5**	**6 993 509**	**6 937 994**	**554 333**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	21 420 000	21 420 000
Bygninger	6	200 709 994	200 709 994
Andre driftsmidler	6	2	819
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**222 129 996**	**222 130 813**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		106 337	84 601
Fordring på forretningsfører		0	-313
Forskuddsbetalte kostnader		408 980	368 497
Andre fordringer		10 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 471 813	4 481 459
Sum omløpsmidler		**5 997 130**	**4 934 244**
SUM EIENDELER		**228 127 126**	**227 065 057**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		12 600	12 600
Opptjent egenkapital		93 590 194	86 596 684
Sum egenkapital	7	**93 602 794**	**86 609 284**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	70 999 225	80 802 077
IN ordning(individuell nedbetaling)	8	13 442 989	9 628 511
Borettsinnskudd		44 484 000	44 484 000
Garasje innskudd		4 900 000	4 900 000
Sum langsiktig gjeld		**133 826 214**	**139 814 588**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 615	82 006
Innbetalt strøm		0	298
Leverandørgjeld		580 079	466 992
Annen kortsiktig gjeld		86 424	91 889
Sum kortsiktig gjeld		**698 118**	**641 185**
Sum gjeld		**134 524 332**	**140 455 773**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**228 127 126**	**227 065 057**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ståle Pedersen Styreleder	Kent Rognaldsen Sigurdsen Styremedlem	Lars Erik Østerås Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Godkjenning av nye andelseiere		30 648
Refusjon av for mye betalt renovasjonsgebyr		511 371
Innbetaling av gebyrer utstedt av styre		6948
Rest av renter i henhold til lov om forsinkelsesrenter, Forfall: 28.03.25	361 201	0
Trygd kontantoppgjør skadesak	75 134	0
Akonto refusjon av for mye betalt renovasjonsgebyr, Forfall: 28.03.25	240 800	0
Inntekten gjelder gebyr på kr 4000 for vaktmester- og styrearbeid knyttet til lekkasje 29.01.2025 fra seksjon H0105	4000	0
Sum	**681 135**	**548 967**

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	600 000	820 000
Arbeidsgiveravgift	84 600	115 620
Sum personalkostnader	**684 600**	**935 620**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	224 137	234 130
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 340 171	1 044 066
6630 Vedlikehold uteområde	4 495	25 221
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	41 678	65 257
6780 Drifts- og serviceavtaler	308 391	205 581
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 054	6 925
Sum	**1 926 926**	**1 581 180**

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**6 993 509**	**6 937 994**
Avdrag på lån	-5 988 375	-5 679 871
Tilbakeføring av avskrivning	817	16 178
Endring disponible midler	**1 005 952**	**1 274 301**
Omløpsmidler	**5 997 130**	**4 934 244**
Kortsiktig gjeld	**698 118**	**641 185**
Disponible midler	**5 299 012**	**4 293 060**

Note 6 - Varige driftsmidler

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

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	12 600	0	12 600
Egenkapital	93 590 194	6 993 510	86 596 684
Sum Egenkapital	**93 602 794**	**6 993 510**	**86 609 284**

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**
Lånenummer:	**135511806**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	4.28 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	171 096 000
Lånesaldo 01.01:	80 802 077
Avdrag i perioden:	9 802 852
Lånesaldo 31.12:	**70 999 225**
Saldo 5 år frem i tid:	41 775 474
Andelssaldo 01.01:	9 628 511
Innbetalt IN i perioden:	4 544 555
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	730 078
Andelssaldo 31.12:	**13 442 989**
Sum pantegjeld for lån:	**84 442 214**

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 133 826 214,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på kr. 222 129 996,- .

ÅRSBERETNING FOR STYREPERIODEN 2025-2026

1) Tillitsvalgte

Ved ordinær generalforsamling 24.04.2025 ble styrets sammensetning slik:

Styreleder: Ståle Pedersen, Verven 38

Styremedlem: Lars Erik Østerås, Verven 36

Styremedlem Kent Sigurdsen, Verven 38

Varamedlem: Cecilie Sæveland, Verven 38

Varamedlem: Alf Harald Stensland, Verven 38

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

Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og eventuelle ansettelser.

Styret oppfordrer, på bakgrunn av styresammensetningen fra forrige generalforsamling kvinner til å stille seg til disposisjon for styrearbeid.

2) Generelle opplysninger om Borettslaget Verven Panorama

Borettslaget består av 126 andeler med tilhørende boretter.

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

Verven 36

Verven 38

4014 Stavanger

Gårds- og bruksnummer: 52/608

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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

3) Forretningsførsel og revisjon

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

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

4) Styrets kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret har i løpet av året arbeidet med en løpende budsjettkontroll og god økonomistyring.

Styret har i løpet av året hatt god oversikt over borettslagets økonomiske stilling og har dermed kunne fatte vedtak i økonomiske spørsmål på et godt informert grunnlag.

Felleskostnadene holdes stabile, og de har ikke blitt økt de to siste årene.

Den største enkeltposten knyttet til bygningsmessige driftsutgifter i 2025 var den planlagte oppgraderingen av varmtvannssystemet ved installasjon av varmepumper. Samlet kostnad ca 850.000 kroner.

Strømutgiftene er redusert som følge av effekten av varmepumpene mv. (se egen styresak). For 2026 har styret også valgt å bytte strømleverandør til Polarkraft, på en bedre avtale enn den borettslaget hadde med Fjordkraft

Totale utgifter til kommunale avgifter til Stavanger kommune ligger for 2025 på ca 1.05 million kroner. Det forventes at dette økes for 2026 bl.a. som følge av innføring av eiendomsskatt.

Borettslaget har også som følge av bankbeholdning mottatt ca 200.000kr i form av renteinntekter.

Bankbeholdningen har i gjennomsnitt ligget på om lag 5 mill. kroner per måned, med variasjoner som følge av innbetalinger og løpende utbetalinger

Styret har særlig de siste 4–5 årene vært opptatt av å sikre en sunn økonomi, noe tallene under viser at har fungert godt.

Følgende tall er relevante i denne sammenhengen:

Kr 5.299.012 Disponible midler per 31.12.2025

Kr 4.293.060 Disponible midler per 31.12.2024

Kr 407.225 Disponible midler per 31.12.2021

Disse tallene viser at disponible midler er styrket med nesten 5 millioner kroner i løpet av disse årene. En god del av dette tilskrives tidligere tilbakebetalinger fra Stavanger kommune, men også betydelig gjennom overskudd på driften for øvrig.

Det er også relevant å se på utviklingen i budsjetterte felleskostnader til drift i samme periode. Disse har ikke blitt økt siden 2024:

2022 – Budsjettert til Felleskostnader drift	5 063 747,00
2025 – Budsjettert til Felleskostnader drift	5 526 573,00
2026 – Budsjettert til Felleskostnader drift	5 526 573,00

Dette tilsvarer ca 9 % økning siden 2022, noe som er betraktelig lavere enn konsumprisindeksen og lønnsvekst i samme periode.

IN ordningen

I 2022 var det første året som ga den enkelte andelseier mulighet til individuell nedbetaling av fellesgjeld. Regnskapet viser i balansen per 31.12.2025 at til nå er drøyt 13 millioner kroner betalt ned av andelseiere ut over den regulære nedbetalingsplanen. Det er både nye eiere og eiere som har eid sine andeler en god stund, som har betalt ned på fellesgjelden med ekstraordinære avdrag. En endring på ca 3 millioner siste året.

Det er mulig å gjøre individuelle nedbetalinger på fellesgjelden fire ganger i året, i mars, juni, september og i desember. Dette må avtales i god tid på forhånd. De som vurderer å betale ned felles gjeld, må ta kontakt med Bate senest i løpet av februar, mai, august eller i løpet av november slik at avtale om nedbetaling kan inngås i tide.

5) Styremøter og styrearbeid

Styret fungerer på en slik måte at det ivaretar både ordinære styreoppgaver og det aller meste at den løpende driften. Dvs i tillegg til strategiske oppgaver følger styret opp den løpende drift, oppfølging av leverandører og beboerhenvendelser.

Borettslaget har ingen dedikert driftsleder eller daglig leder, og styret håndterer derfor selv oppgaver som i mange sammenlignbare borettslag er lagt til egne driftsressurser.

Styret prøver å finne balansen mellom rask respons og kritikalitet av henvendelser og behov for utbedring. Styret streber alltid etter en kostnytte optimalisering av svar og aksjoner, dette for å unngå at vi bruker tid og penger som vi ikke trenger å bruke.

Styret har også i år håndtert veldig stor mengde eposter hvorav de aller fleste besvares raskt.

I denne styreperioden fra 24.04.2025 og frem til 27.04.2026 er det avholdt 10 styremøter og behandlet ca 160 saker i styreperioden. De fleste styremøtene har vært fysiske styremøter, mens noen har vært Teams-møter. I hastesaker har vi behandlet saker pr. epost og protokollert dem i førstkommende styremøte.

Totalt har vi saksbehandlet 13 godkjenningene av nye andelseiere (regnskapsår 2025), mot henholdsvis 27 og 16 i de to foregående styreperiodene.

Styret har behandlet et betydelig og tidkrevende antall saker knyttet til bruksoverlating og leieforhold – både direkte søknader og oppfølging av konsekvenser som støy, konflikter og mislighold. Totalt utgjør det rundt 40 saker som er behandlet i denne styreperiode. Flere av sakene er komplekse og juridisk utfordrende. Det har vært 1 tilfelle krav om tvangssalg og videre tilfeller hvor leieforhold har medført politihenvendelser og videre også med involvering av namsmann og tvangsfravikelser.

Styret ønsker også å informere om at behandling av klagesaker blir også systematisk protokollført.

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

Likeså handler det om likebehandling, dokumentasjon og transparens. Lovverket forutsetter at alle andelseiere og beboere skal behandles på en likeverdig måte på det samme grunnlaget. For å oppnå dette, er skikkelig dokumentasjon en forutsetning for å sikre likebehandling, både innen en enkelt styreperiode og ikke minst over tid med skiftende styresammensetning.

6) Godkjenning av nye andelseiere og velkomstinformasjon

Styret har i regnskapsåret 2025 godkjent 13 nye andelseiere. Snittet de seneste år indikerer ca at hver 6 andel blir solgt årlig, dog med årlig variasjon. Samtidig har borettslaget en del andelseiere som har eid sin andel helt siden borettslaget var nytt, så det er store variasjoner i faktisk eiertid i borettslaget.

Prisene på solgt andeler har vært gode, og det i stor grad som følge av den generelle prisutviklingen i Stavanger. Videre opplever styret at vi blir sett på som ett solid borettslag, med god dialog med meglerfirma og en god økonomi og en sentral beliggenhet i Stavanger.

I henhold til lov om burettslag og våre vedtekter skal nye andelseiere godkjennes av styret. Styrets oppfatning er at denne praksisen med aktiv godkjenning av nye andelseiere har ført til økt kvalitet i driften av borettslaget.

En viktig side ved dette arbeidet har vært å gi nye andelseiere skikkelig informasjon fra borettslaget i forbindelse med overtagelsen. Alle nye andelseiere får en velkomstmail med all relevant og viktig info knyttet til borettslaget. Vårt inntrykk er at nye eiere nå vet mer om borettslaget ved innflytting enn det som var vanlig tidligere.

Planen for styret er å styrke denne praksis ytterligere samt spisse informasjon som sendes, dette vil kombineres med en ny oppdatert og bedre strukturert hjemmeside.

7) Godkjenning av bruksoverlating og leietaker ved bruksoverlating

I løpet av styreperioden arbeidsåret har styret behandlet rundt 40 saker som angår bruksoverlating eller godkjenning av bruker ved bruksoverlating. Flere av disse sakene har vært krevende også juridisk.

I en del tilfeller har styret blitt oppmerksom på at det har skjedd en bruksoverlating uten en formell godkjenning, og styret har tatt kontakt med andelseier med mål om å bringe forholdet i orden. Styret ser alvorlig på saker hvor andelseier leier ut uten godkjenning fra styret, og styret vil fortsette å øke fokus på denne type saker.

Styret legger vekt på vekt på at alle saker skal protokolleres og at det skal stå i protokollen hvilken bestemmelse i loven og/eller vedtektene som gir hjemmel for den tillatelsen som blir gitt.

Selv om de fleste saker er kurante, har styret også i flere tilfeller måttet avslå søknader om rett til bruksoverlating fordi styret ikke fant hjemmel for godkjenning i lovverket.

Som i alle saker så legger også her styret vekt på at alle andelseiere og alle saker skal behandles på en likeverdig måte med grunnlag i det samme regelverket og det samme lovverket.

Når det er sagt bruker også styret sunn fornuft i saksbehandling, men da på en rettferdig måte.

8) Støy og ordensforstyrrelser

Styret har også i denne styreperioden fått en god del henvendelser fra beboere om støy og andre ordensforstyrrelser, og disse blir fulgt opp med oversendelse av en mail fra styret til den berørte andelseieren og eventuelt advarsler der dette er relevant. Dette iht definert standard praksis.

De aller fleste sakene løser seg raskt enten det er andelseier selv eller en leietager som forårsaker støy. Styret oppfordrer beboere til å bruke sunn fornuft og ha respekt for de regler for ro som er definert i husordensreglene, dette gjelder fest og musikk støy, samt støy knyttet til håndverksarbeid.

Et trivelig bomiljø vil ha en positiv virkning på bokvaliteten for beboerne og verdien av eiendommene ved salg.

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

Styret har også i denne perioden arbeidet med saker knyttet til politisaker av ulik karakter. Styret anser dog dette som noe en kan forvente i ett såpass stor borettslag med stor andel leietagere. Dette er dog tidvis tidkrevende der det er mange spørsmål knyttet til forholdet, til håndtering av bevis og til politiets etterforskning ofte må ofte behandles effektivt. Styret er bevisst på at informasjonen skal være korrekt og at den ikke skal komme på avveie.

En annen type saker som vi gjerne skulle ha unngått, er bruk av de eksterne branntrappene for uautorisert adgang til takterrassene og i noen tilfeller også til de øverste takområdene. Andelseiere og beboere må melde fra til styret umiddelbart om slik bruk av branntrappene og takene våre, og ringe politiet dersom folk observeres på de øverste takområdene. Gjør det til en god vane å sjekke og eventuelt låse dørene til branntrappene når dere går forbi branntrappene på bakkeplan.

Styret ønsker også å påpeke at dersom støy ikke kan løses og videre oppleves uakseptabelt, er det politiet som skal kontaktes. Klage til styret bør også sendes. Styret har ingen plikt til å rykke ut ved støy, men noe situasjonsbetinget kan og velger styret å gjøre det ved fysisk oppmøte eller ved å ta kontakt på tlf.

9) Digital kommunikasjon

Styret innførte for noen år siden digital kommunikasjon som den lovpålagte kommunikasjonen med andelseierne. Kommunikasjon skal skje via epost registret mot andelseieres profil i bateportalen.

I noen spesielle situasjoner kan styret også kommunisere via SMS, da primært via bate portalen.

Styret prøver å minimere antall mailer som sendes ut til alle.

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

I tillegg til overnevnte har vi oppfølging av SFTY systemet (brann og lekkasje varsling) som primært går via SFTY systemet.

Styrets formelle kontakt epost er: styret@vervenpanorama.no

Styret har ingen tlf som de kan nås på.

10) Praktiske funksjoner i borettslaget

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

- Tapte nøkkelbrikker og nøkler
- Aktivisering av nøkkelbrikker og endring av adganger
- Bestilling av nye nøkler
- Batteribytte etc til røykvarslere
- Assistanse til andelseiere og beboere

- Forsøpling
- Skader på fellesanlegg
- Funksjonsproblemer i ringeanlegg
- Funksjonsproblemer i fellesvaskeri
- Ventilasjon
- Informasjon om regler og ordninger

De fem første av disse punktene dreier seg om tjenester som er utløst av den enkelte andelseier eller beboer, og som betales av brukeren ihht fastsatte gebyrer. Styret har lagt vekt på rask respons i slike situasjoner og får mange gode tilbakemeldinger på denne responsen.

De øvrige punkter er saker som styret må følge opp basert på egne observasjoner og meldinger fra beboere.

Stadig blir ting gjensatt rundt omkring i borettslagas fellesområde, såvell som i rømningsveier, noe som kan være farlig i tilfelle brann. Gjensetting av brennbare ting er ekstra alvorlig. En rekke ganger har dører fra korridoren ut mot heis og trapperom eller mot rømningstrapper blitt blokkert i åpen stilling, noe som er strid med brannforskriftene. Dette må ikke forekomme.

Andelseiere og beboere bes om å være oppmerksomme på disse forholdene. Brannforskriftene må respekteres, ikke bare av hensyn til lover og regler, men av hensyn til vår alles trygghet.

Det samme gjelder å slippe ukjente, det viser seg at de fleste hærverk som har vært utført i bygget er forårsaket av personer som har gått inn sammen med beboere i bygget

Generelt vil det lette styrets arbeid dersom andelseiere og beboere var flinkere til å lese informasjon som de får tilsendt og/eller sjekke borettslagets hjemmeside (vervenpanorama.no).

Ventilasjonen i bygget er ikke optimal, og flere klager på både funksjon og matlukt etc. Styret har i denne periode hatt mye jobb knyttet til ventilasjon og det er egen sak på dette.

Skal du bestille tjenester, sjekk hjemmesiden og sørg for at bestillingen din blir korrekt og komplett ved første forsøk, da blir bestillingen levert raskere, og det sparer også styrets medlemmer for ekstra arbeid med å innhente manglende opplysninger og betalingsbekreftelser.

11) Drift og vedlikehold av bygg

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

Det har vært mange saker å følge opp i denne styreperiode.

Vannlekkasjer: ingen store heldigvis, men selv mindre vann skaper mye arbeid og oppfølginger/befaringer/forsikringssaker. Taket er inspisert og sjekket, men vi har enda noen pågående utbedringer som vi håper å få fikset før sommeren. Taket er generelt vurdert ok av tak firma, og forventet levetid er ikke nådd slik at det forventes ingen behov for større utbedringer de nærmeste årene.

I tillegg til lekkasjer fra tak, dukker det opp vann fra div avløp osv i boder. Dette er saker styret følger opp og får utbedret. Dette er også saker som ikke er helt enkle å finne ut av, og tar av og til noe tid.En ting som er viktig her er at alle ett par ganger pr år renser sine avløp.

Ventilasjon: Hele 3 av viftene i Verven 36 har måtte blitt byttet og det har i tatt noe tid å få de byttet. Dette er beklagelig, men det har med leveringstider på deler å gjøre, samt noen uheldige omstendigheter knyttet til at ny pumpe ikke fungerte.

For å redusere noe på dette har vi kjøpt inn ett ekstra av kontroll panel (som viste seg å ha lengst leveringstid, da har vi en backup). Viftene i seg selv skal kunne leveres rimelig raskt. Vi forventer basert på siste tids utvikling at flere av viftene må byttes framover. Dette forventer vi tas over driftsbudsjettet, gitt normal utvikling.

Teknisk løsning for ventilasjon er fra byggeår og vi tester ut løsninger uten at det blir for kostbart. I den sammenheng vil styret minne om viktigheten av at det kun installeres kjøkkenventilasjon uten ekstern motor da avtrekk styres av eksterne sentrale vifter på taket. Samtidig er det viktig at andelseiere sikrer at sin ytterdør har god og tett pakning, samt ikke stenger alle veggventiler, da systemet trenger tilluft for å unngå undertrykk inne i leilighetene. Se egen orienteringssak om dette.

Låsesystemet: Systemet preges av alderen og dette året har spesielt Verven 36 vært plaget med periodevis ustabilt låsesystem. Styret beklager dette.

Ingen leverandører anbefaler å videreføre vårt nåværende system og i så måte har styret holdt litt igjen på større utbedring av systemet, kanskje til frustrasjon for en del av beboere. Styret ønsker ikke å bruke penger på noe som kanskje om kort tid må byttes igjen. Styret jobber med nytt system, se egen sak knyttet til dette.

Vaskerom: Dette er et tilbud alle kan benytte seg av og vaskerommene er meget hyppig brukt. Det siste året har det også oppstått konflikter mellom beboere knyttet til dette. Dette er uheldig, men lite styret kan gjøre med. Styret oppfordrer til fornuftig bruk og at man ikke okkupere maskiner over lang tid. Respektere hverandre. Meld fra til styret ved problemer.

Styrets inntrykk er at en svært stor del av funksjonsproblemene på maskinene skyldes feil bruk, som overfylling av vaskemaskiner og tørketromler og ikke minst manglende rensing av filter på tørketromlene.

Styret har selv regelmessig utbedringer av maskinene og sparer borettslaget store summer sammenlignet med at en skal ringe servicefirma opptil flere ganger ukentlig. I tillegg er normalt responsen mye raskere. Beboere er flinke til å melde feil her.

Styret vurderer kontinuerlig fornying av maskinparken. Ingen planer om ytterligere endringer knytte til vaskerommene og ei heller kapasiteten.

ALLE har lov til å bruke disse, men oppfordrer primært de som har maskiner i egen leilighet om å bruke maskinene de har på eget bad, slik at de som ikke har kan bruke fellesmaskinene.

Heiser: Det har denne perioden vært litt problemer med heisene, spesielt etter nyttår. Flere meldinger kom til styret på selveste nyttårsaften. Vår servicepartner Kone har vært på saken ved flere tilfeller og vi opplever nå at dette er blitt utbedret. Det har vært flere ting som måtte utbedres som følge av at heisene begynner å bli noen år. Problemet var primært i Verven 38, men også dørene i Verven 36 var i en periode ustabile. Styret håper dette nå holder seg stabilt framover. Utbedringer på heis er kostbart for borettslaget.

Vindusbrett: I høst 2025 fikk styret en søndag morgen melding om at noe hadde ramlet ned fra Verven 36. Styret fikk sjekket opp og det viste seg at ett vindusbrett hadde løsnet fra ett vindu 3 etg, ramlet ned på bakken og nesten blåst ut i sjøen. Svært uheldig situasjon, men heldigvis ingen skadd.

Styret fikk etterhvert så 2 lifter på plass, samt en blikkenslager, og fikk da montert tilbake det som ramlet ned. Ssamtidig ble det bestemt å ta en utvidet inspeksjon av andre vindusbrett, og det viste seg at flere var delvis løse, så det var veldig viktig vi fikk tatt en god sjekk og utbedring av det.

Hærverk: Det har også i denne perioden vært ett par tilfeller med hærverk, dette politianmeldes og følges opp av styret. Dette er tidkrevende saker. Både Verven 38, Verven 36 og garasje har vært utsatt for hærverk/tyveri.

Renhold: Borettslaget har avtale med Cares AS (tidl. Allrent AS) om renhold av fellesarealer. De stiller også opp på kort varsel når styret kommer til at det er behov for ekstra rengjøring. Styret følger opp kvaliteten på denne leveransen i vår løpende dialog med Allrent AS. Styret mottar derfor gjerne ris og ros når det gjelder kvaliteten på renholdet.

I denne sammenheng ønsker styret også å understreke at styremedlemmer har ved flere anledninger selv rykket ut og rengjort etter ekstraordinære tilgrising av fellesarealer.

Forsikringssaker: I denne perioden har styret håndtert en rekke skadesaker som på en eller annen måte er knyttet til vann og hærverk. I noen tilfeller har det vært vann som er kommet inn fra utsiden av bygget, noen ganger skyldes dette en kombinasjon av vær og vind sammen med tekniske svakheter i sikringen av bygget, slik at det kan ta litt tid å finne årsaken og få den fikset.

I et tilfelle handlet skaden brukket vannkrane, men takket være rask og korrekt respons fra andelseier som fikk stengt av vannet ble det ingen stor vannlekkasje.

Det er viktig at alle følger med og melder fra når man ser og opplever vann på avveie i byggene våre. Gjør dere kjente med stengekraner i fellesgang og på bad.

SFTY-system for varsling av brann og vannlekkasjer: Styret anser det som en viktig oppgave å følge opp dette systemet og har brukt mye tid på det. Systemet er ikke helt optimalt, men fungerer dog godt når det er rett koblet opp. Systemet kobles opp mot trådløst wifi i tillegg til at enheter nær hverandre også kan kommunisere direkte med hverandre. Styret har stort fokus på dette spesielt knyttet til brannvarslere siden det er en viktig del av brannsikkerheten til oss alle. Det har vært mye arbeid og oppføring knyttet til dette systemet, og styret prøver å finne balansen mellom hjelp og ris.

Styret er av den oppfatning at det er lov å ikke få ting til og da be om hjelp, men å ikke bry seg er ikke akseptabelt. Styret ønsker å minne om plikten alle har til å ha brannvarsler operativ, samt gyldig brannslukkemiddel (apparat eller brannslange). Og ikke minst spør om hjelp når man ikke får ting til.

SFTY har tilbudt seg å drifte dette og følge opp, men tilbudet lød på mange hundre tusen pr år, noe styret ikke ønsket å gå inn på pr nå, men det betinger da at styret følger opp isteden (dog med driftsavtale med SFTY ville styret uansett måtte bidra en hel del).

Luft-vann varmepumper for varmtvann:

Dette ble installert for ca 1 år siden og viftene står på takterrasse Verven 38. Disse er koblet til varmtvannstankene som står i Verven 38. Gir stor besparelse på strømforbruk/kostnader for knyttet til varmtvann, se egen sak. Styret har brukt mye tid på optimalisering med leverandør, samt jobber enda med utfordringer knyttet til støy og vibrasjoner fra disse pumper. Merk røykeforbud i nærhet av disse.

12) Drift og vedlikehold av utendørs anlegg

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

Steinheller ble renset og spylt av styret, mens vi leide inn firma for å få fuget på ny. Dette gjorde uteområdet mellom byggene mye finere.

Denne vinter har også vært en del snø, og her har styret stått for snåmåking.

13) Fakturakontroll

Styret har økt og stort fokus på fakturakontroll og følger med at vi ikke betaler falske faktura, samt etterspør rabatter og påser at vi kun betaler det vi skal betale.

Styret har nok en gang avdekket feil i faktura ved grundig gjennomgang av faktura fra Stavanger kommune. Styret etterspurte detaljer som ikke framgikk på faktura knyttet til en fordelingsbrøk på tømming av avfallskontainere. Når fakta kom på bordet viste det seg at vi hadde betalt 8 % for mye mange år tilbake i tid, og vi er enda i dialog med kommunen knyttet dette, men de har akseptert feilen, de skal bare regne ut nye tall. Dette strekker seg ca 5 år tilbake i tid, noe vi får tilbakebetalt. Beløp ca 100.000kr uten renter, videre er det verdt å merke seg at om vi ikke hadde fanget opp dette vill dette blitt mange penger i årene som kommer også.

Ett annet eksempel er at Styret fanget opp at strømleverandør hadde fornyet avtaler automatisk og lagt på «skjulte» påslag i strømpris noe som vi adekket etter grundigere sjekk og dermed valgte styret å finne ny og bedre avtale med annen leverandør. Se egen sak knyttet til strømforbruk og energibesparelser.

14) Vaktmester

Vaktmesteravtalen vi har i dag vil ila 2026 reforhandles og erstattes eller avsluttes.

Vaktmester er innom bygget ca 1 gang pr uke for å se om ting er som de skal være. Han melder så fra til styret om han ser noe som ikke er som det skal være. Bytter lyspærer ved behov. Samt at gress og hekker vedlikeholdes.

Dagens faste vaktmester Vikan Sagland hos BATE.

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

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

15) Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING ASA med polisenummer 7771679. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvarsområde.

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

Forsikringspremie er pr i dag drøyt 400.000 i året og har økt merkbart (regnskap 2024 var tallet ca 279.000kr). Vi har de siste 5 år hatt ca 1.1mill i forsikringsutbetalinger. Styret har innhentet nytt tilbud fra Storebrand som vurderes, årspremie er vesentlig lavere i det tilbud, dog er egenandel 20.000 vs dagens på 15.000. Styret har ikke besluttet noe pr nå. Styret vil informere andelseiere dersom vi endrer forsikringsavtale.

16) Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det var opprinnelig borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Borettslagets har utstyrt hver bolig med brannslange, men styret kjenner til at enkelte beboere har erstattet denne med pulverapparat. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Styret vurderer branninspeksjon høsten 2026.

17) HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret har i styreperioden brukt Bevar HMS for å sikre en systematisk oppfølging av den såkalte internkontrollforskriften som er bindende for alle virksomheter, inkludert boligselskaper. Internkontrollforskriftens bestemmelser innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

18) Energimerking

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

19) Radonmåling

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

20) Større vedlikehold og oppgraderinger

2018 – 2018	Oppgradering av takterrassene
2018 – 2018	Etablering av infrastruktur for lading av elbil i garasjen
2019 – 2019	Installasjon av individuelle strømmålere for alle andeler
2020 – 2020	Utskifting av lysarmatur i fellesarealer, overgang til LED
2022 – 2022	Rens av alle private og felles rør for avløp og ventilasjon
2022 – 2022	Utskifting av alle vifter og styringsenheter i ventilasjonssystemet
2023 – 2023	Utskifting av alle markterrasser
2024 – 2024	Utskifting av system for brannvarsling
2024 – 2024	Anskaffelse av system for varsling av vannlekkasje
2024 – 2024	Ny låsesentral for Verven 38

Sammendrag

Styret foreslår at borettslaget samler **adgangskontroll**, **porttelefoni**, **garasjeport** og felles **WiFi-infrastruktur** for Verven 36 og Verven 38 i én enterprise-plattform fra **Ubiquiti UniFi**. Styret har innhentet et referansetilbud som dekker hoveddelene (adgangskontroll, porttelefoni og WiFi), og viser at disse kan gjennomføres for i størrelsesorden **kr 1 072 000 inkl. mva** – før forhandling. Garasjeport og eventuelle andre mindre integrasjoner finansieres innenfor den samlede rammen.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å gjennomføre prosjektet innenfor en samlet ramme på **inntil kr 1 000 000**. Rammen inkluderer en buffer på ca. 10 % utover forventet sluttkostnad, og gir styret handlingsrom til å velge leverandør, forhandle pris og håndtere uforutsette kostnader – uten å måtte kalle inn ekstraordinær generalforsamling underveis. Styret forventer at endelig kostnad blir lavere enn rammen; eventuelle ubrukte midler forblir i borettslagets drift.

Deler av prosjektet kan i prinsippet håndteres innenfor normalt driftsbudsjett, men styret mener det er riktig at generalforsamlingen tar stilling til en så stor samlet investering i ett vedtak.

HVORFOR NÅ

Flere inngangsdører står i dag uten effektiv adgangskontroll fordi vi har ventet på en samlet beslutning. Dette er en reell sikkerhetsrisiko som bør lukkes. Samtidig er dagens porttelefoni modent for utskifting, og SFTY-systemet – som er avhengig av WiFi – trenger en stabil, profesjonell nettverksbasis som dagens løsning ikke gir.

1. Bakgrunn – hvorfor handler vi nå?

- **Sikkerhetshull i dag:** Flere dører i Verven 36 og 38 står uten effektiv adgangskontroll fordi styret har ventet med å oppgradere, i påvente av en samlet løsning. Dette er en risiko som vokser jo lenger vi venter.
- **Utdatert porttelefoni:** Dagens porttelefonanlegg er modent for utskifting og kan ikke utvides eller moderniseres meningsfullt.
- **Fragmentert WiFi:** Fellesarealer og tekniske rom har i dag ingen samlet, profesjonell WiFi-dekning. Dette er et problem både for drift og for tredjepartssystemer som forutsetter stabil tilkobling.
- **SFTY-systemet:** Borettslagets SFTY-system er avhengig av WiFi. Et felles, styringsbart nett gir SFTY et langt mer forutsigbart driftsmiljø enn dagens situasjon.
- **Samlet beslutning er billigere enn å lappe:** Ved å løse alt i ett prosjekt får vi én leverandør, én installasjon, én administrasjonsflate – og vi slipper å legge kabler to ganger.

2. Hva foreslås – teknisk overordnet

Én samlet UniFi-basert plattform fra Ubiquiti som dekker adgangskontroll, porttelefoni, nettverk/WiFi, garasjeport og sentralt driftsutstyr i både Verven 36 og Verven 38.

Område	Innhold
Adgangskontroll	22 dører totalt: 13 kortlesere ensidig, 8 kortlesere tosidig, 1 kortleser m/kamera ensidig – alle komplett med HUB, kabling, koblingsutstyr og montasje
Sentralutstyr	UDM-Pro med 10 TB lagring (klargjort for fremtidige kameraer), USW-Pro-Max-16-PoE switch, 12U rack, patchepanel, strømuttak og rack-UPS
Nettverk / WiFi	32 stk. U7-LR WiFi-aksesspunkter, 12 stk. USW-Ultra 210W switcher dedikert til WiFi, 12 stk. UPS-er
Infrastruktur / kabling	Føringsveier og kabling mellom teknisk rom, kjeller og etasjene i begge bygg, inkl. 6 Flex-switcher og 6 UPS-er for adgangsnettet
Porttelefoni	2 dørmiljø med intercom (hovedinngang Verven 36 og 38), kabling, montering, programmering og opplæring. Svar via mobil eller nettbrett
Garasjeport	Integrasjon mot eksisterende garasjeportmotor via UniFi Access Gate Hub (relé-utgang). Samme brikke eller mobil åpner garasjen som hoveddørene. Full logg over åpninger

> **Viktig arkitektonisk valg:** WiFi-nettet og adgangskontrollnettet blir logisk og fysisk adskilt, med egne switcher dedikert til hvert formål. Det betyr at et eventuelt sikkerhetsbrudd på ett nett ikke kan spre seg til sikkerhetskritiske systemer på det andre.

3. Hvorfor en full UniFi enterprise-løsning?

Styret har vurdert både tradisjonelle adgangskontrollsystemer og enterprise-plattformer. Anbefalingen om UniFi bygger på følgende tretten punkter.

1 **Én leverandør, én administrasjonsflate**

Styret slipper å forholde seg til tre–fire ulike leverandører, supportavtaler og fakturaer. Alt administreres fra én portal – også etter at prosjektet er overlevert. Dette sparer både tid og penger over hele levetiden.

2 **Lavere totalkostnad over tid**

UniFi selges som engangskjøp uten månedlige lisensavgifter per dør eller per bruker – i motsetning til mange tradisjonelle adgangssystemer der man betaler abonnement for hver eneste port. Over 10 år er besparelsen betydelig.

3 **PoE-drift (Power over Ethernet)**

Alt teknisk utstyr driftes via nettverkskabelen. Dette forenkler installasjonen og reduserer behovet for separate strømtrekk til hver dør, noe som gir lavere installasjonskostnad enn tradisjonelle systemer.

4 **Styrekontinuitet**

Styret i et borettslag roterer. Når nye styremedlemmer kommer inn, overleveres hele det tekniske anlegget i ett system – ikke fire – og de kan umiddelbart finne ut hvem som har tilgang til hva. En undervurdert men svært praktisk fordel.

5 **Revisjonsspor og transparens**

Alle hendelser logges – åpninger, avvisninger, endringer i tilgang. Dette er uvurderlig ved klagesaker, skader, forsikringsoppgjør og eventuelle politianmeldelser. Styret kan raskt dokumentere hva som faktisk har skjedd.

6 **Fleksible nøkler for beboere**

Samme brikke eller mobil åpner hoveddør, boddør og garasjeport. Systemet støtter fysiske NFC-brikker, PIN-kode, mobilnøkkel og ansiktsgjenkjenning – hver enkelt beboer velger selv hva de vil bruke.

7 **Umiddelbar sperring**

Tapte brikker, utflytting og eierskifte håndteres med to klikk. I dag er dette tungvint og tar tid.

8 Midlertidig tilgang

Håndverkere, renhold og vaktmestere kan gis tidsavgrenset tilgang som utløper automatisk. Ingen glemte nøkler på avveie.

9 Trygg porttelefoni

Beboere kan svare på mobil eller nettbrett – praktisk for de som reiser, leier ut eller har hjemmehjelp. Toveis lyd og video gjør det tryggere å vurdere hvem som slippes inn.

10 Profesjonell sikkerhet

Kryptert kommunikasjon mellom enheter (AES-128 / NaCl) og UL 294-sertifiserte adgangskomponenter. Dette er samme sikkerhetsnivå som brukes i kommersielle bygg, hoteller og offentlige virksomheter.

11 Fremtidsrettet plattform

Når vi først legger kabel og setter opp infrastruktur, får vi samtidig grunnlaget for videre utvikling. UDM-Pro har allerede 10 TB lagring for fremtidige overvåkningskameraer, og plattformen håndterer kameraer, sensorer og utvidelser uten å måtte bygge om nettverket. Dette er i praksis en 10-årsinvestering.

12 Stabil plattform for SFTY

Et felles, profesjonelt forvaltet WiFi gir SFTY-systemet et langt mer forutsigbart og trygt driftsmiljø enn dagens situasjon.

13 Enkel beboeropplevelse

Én app, én brikke, ett system. Færre henvendelser til styret om glemte koder og mistede brikker – og en mer strømlinjeformet hverdag for beboerne.

4. Kostnadsoversikt

Tallene nedenfor er hentet fra et innhentet referansetilbud datert 23.03.2026. Dette er styrets utgangspunkt for videre forhandlinger og konkurranseutsetting – ikke en bindende sluttpris. Formålet er å gi generalforsamlingen et realistisk bilde av hva prosjektet koster.

Post	Beløp eks. mva
1. Infrastruktur, kabling og føringsveier	156 220
2. Nettverksutstyr – sentralt (UDM-Pro + 10 TB, switch, rack, UPS)	48 878
3. Adgangskontroll – 22 dører	360 356
4. Nettverk og kabling WiFi – 32 AP + 12 switcher	273 821
5. Porttelefoni – 2 dørmiljø med intercom	18 324
Sum eks. mva	**857 599**
Merverdiavgift 25 %	214 400
Sum inkl. mva	**1 071 999**

Borettslaget har ikke mva-fradrag, så den reelle kostnaden er bruttobeløpet inkludert merverdiavgift.

Garasjeport og andre integrasjoner innenfor rammen

I tillegg til hoveddelene i referansetilbudet foreslår styret at prosjektet også omfatter **åpning av garasjeport**. Dagens portmotor beholdes, og en UniFi Access Gate Hub kobles til via relé slik at beboerne kan åpne garasjen med samme brikke eller mobil som hoveddørene. Alle åpninger logges på lik linje med dørene. Dette er en naturlig utvidelse av adgangssystemet og er antatt gjennomførbart innenfor rammen.

Videre ber styret om fleksibilitet til å innarbeide **mindre, relaterte integrasjoner** dersom vi oppdager dem underveis – forutsatt at de passer naturlig inn i UniFi-plattformen og kan dekkes innenfor den samlede rammen. Aktuelle eksempler kan være:

- **Overvåkningskameraer** i fellesarealer og kritiske punkter (UDM-Pro har allerede 10 TB lagring klargjort)
- **Sensorer** for vannlekkasje, temperatur i teknisk rom eller åpning av tekniske skap
- **Ekstra dører eller inngangspunkter** som ikke er med i opprinnelig scope
- **Integrasjon mot eksisterende fellessystemer** der det gir merverdi

Styret vil prioritere slike utvidelser kun dersom de gir reell merverdi for borettslaget og kan gjennomføres uten å sprenge rammen.

Hvorfor en ramme på 1 000 000 kroner?

Referansetilbudet ligger i dag på ca. 1 072 000 kr inkl. mva. Styret vurderer at prisen sannsynligvis kan forhandles ned – enten ved å konkurranseutsette leveransen mellom flere leverandører, ved å optimere scope, eller ved å håndtere deler av arbeidet i egen regi. Styret ber likevel generalforsamlingen om en samlet ramme på **inntil kr 1 000 000** av følgende grunner:

- **Fleksibilitet i leverandørvalg:** Rammen gjør det mulig å velge mellom flere leverandører og justere sammensetningen av leveransen uten å måtte tilbake til generalforsamlingen for ny fullmakt.
- **Handlingsrom i forhandlinger:** Med en klar ramme som inkluderer en buffer på ca. 10 % står styret sterkere i forhandlinger og kan velge den kombinasjonen av pris, kvalitet og gjennomføringsevne som er best for borettslaget.
- **Buffer for uforutsette kostnader:** Prosjekter av denne størrelsen innebærer nesten alltid mindre justeringer underveis – tilleggsarbeid, små endringer i scope, tilpasninger i eksisterende bygg. Bufferen dekker slike kostnader uten å sette prosjektet på vent.

Styret forventer at den reelle sluttkostnaden vil ligge lavere enn rammen. Eventuelle ubrukte midler forblir i borettslagets drift.

Hvorfor tar vi dette til generalforsamlingen i stedet for å håndtere det over drift?

Deler av prosjektet kan i prinsippet håndteres som løpende vedlikehold innenfor normalt driftsbudsjett. Styret mener likevel det er riktig at generalforsamlingen tar stilling til en så stor samlet investering – både fordi totalbeløpet er betydelig, og fordi prosjektet knytter sammen flere tekniske systemer som henger sammen og bør

besluttes samlet. En uttrykkelig fullmakt fra generalforsamlingen gir styret nødvendig legitimitet og tempo til å gjennomføre prosjektet, og gir samtidig alle andelseiere innsyn og medbestemmelse i en investering som angår hele borettslaget.

Dette er ikke inkludert i referansetilbudet

- Innlegging av beboere og leiligheter i adgangs- og intercomsystemet (kan gjøres av styret selv eller bestilles etter medgått tid)
- Beslag og utvendige bokser for å dekke over utsparringer der gammelt utstyr fjernes
- Fysiske innendørs-svarapparater for intercom (løses via mobil eller nettbrett i stedet)
- Dører utover de 22 som er listet i referansetilbudet – må spesifiseres separat ved behov
- Prisjustering i henhold til SSBs indeks boligblokk elektro, dersom oppstart forsinkes

5. Fremdrift og gjennomføring

- **Arbeidstid:** Virkedager 08–16 (eventuelt 07–15). Minimal forstyrrelse for beboere.
- **Faseinndeling:** Infrastruktur og kabling → sentralutstyr → adgangskontroll → WiFi → porttelefoni → garasjeport.
- **Dokumentasjon som leveres ved ferdigstillelse:** Risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring.
- **Betalingsbetingelser:** Netto per 30 dager.
- **Referansetilbudet:** Har kort gyldighet (1 måned fra 23.03.2026). Styret ønsker derfor å komme raskt i gang med endelig leverandørvalg og forhandling så snart fullmakten er gitt.

6. Forslag til vedtak

BESKRIVELSE

Samlet oppgradering av adgangskontroll, porttelefoni, WiFi og garasjeport for Verven 36 og 38 basert på UniFi-plattform.

FORSLAG TIL VEDTAK

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å anskaffe og installere en samlet UniFi-basert plattform for adgangskontroll, felles WiFi, porttelefoni og garasjeport i Verven 36 og 38, samt relaterte integrasjoner innenfor rammen. Økonomisk ramme er inntil kr 1 000 000 inkl. buffer på ca. 10 % for handlingsrom i leverandørvalg, forhandlinger og uforutsette kostnader. Styret velger leverandør og tidsplan innenfor rammen, og rapporterer sluttkostnad og driftsstatus på neste generalforsamling.

7. Spørsmål og svar

? 1. Blir leiligheten min en del av det nye WiFi-nettet? Må jeg bytte ruter?

Nei. Det nye felles WiFi-nettet dekker fellesarealer, tekniske rom og kritiske punkter – ikke den enkelte leilighet. Du beholder din egen internettleverandør og ruter akkurat som før.

? 2. Hvem kan se når jeg går inn og ut av bygget?

Kun styret og systemadministrator har tilgang til adgangsloggene, og kun ved konkret behov (klagesak, mistanke om hærverk, innbrudd eller forsikringssak). Loggene er ikke tilgjengelige for andre beboere. Bruken følger personvernregelverket.

? 3. Hva skjer hvis strømmen går?

Alle sentrale komponenter og switcher er dekket av UPS-er (nødstrøm) som inngår i tilbudet. Dørene fungerer ved kortere strømbrudd. Ved lengre brudd har dørene mekaniske nødåpningsfunksjoner, slik at man alltid kommer ut.

? 4. Hva skjer hvis internett går ned?

Adgangskontrollen fungerer lokalt og er ikke avhengig av internett for å åpne dører. Det er kun fjernadministrasjon og app-funksjonalitet som krever internett.

? 5. Må jeg installere en app for å komme inn?

Nei. Du får en fysisk brikke som før. Appen er et frivillig alternativ for de som vil bruke mobilen som nøkkel eller svare på porttelefonen.

? 6. Hvordan fungerer porttelefonen for besøkende og håndverkere?

Porttelefonen ringer mobilen eller nettbrettet ditt med lyd og bilde, og du kan åpne derfra. Håndverkere kan få tidsbegrenset tilgang via styret, som utløper automatisk.

? 7. Hvorfor Ubiquiti / UniFi og ikke et mer kjent merke?

UniFi brukes i dag av hoteller, skoler, kontorbygg og borettslag i stor skala. Det er enterprise-klassifisert, bruker sertifisert sikkerhet (UL 294, AES-128), og har ingen månedlige lisenskostnader – noe som gjør totalkostnaden lavere enn tradisjonelle merker over tid.

? 8. Hva med de som ikke har smarttelefon?

Alle beboere får en fysisk brikke. Porttelefonen kan også besvares fra en fast nettbrettløsning hvis ønskelig. Ingen blir tvunget over på app.

? 9. Kan vi utvide senere – for eksempel med kameraer?

Ja. UDM-Pro som inngår i tilbudet har allerede 10 TB lagring klargjort for kameraopptak. Kameraer kan legges til senere uten å bygge om infrastrukturen. Styret har også lagt inn rom i rammen for å kunne innarbeide mindre, relaterte integrasjoner underveis der det gir merverdi.

? 10. Blir garasjeporten en del av det nye systemet?

Ja. Styret foreslår å inkludere åpning av garasjeport som en integrasjon i prosjektet. Den eksisterende portmotoren beholdes, og UniFi Access Gate Hub kobles til via relé slik at samme brikke eller mobil åpner garasjen som hoveddørene. Alle åpninger logges på lik linje med dørene.

? 11. Hvorfor 1 000 000 kroner – er ikke det mye?

Beløpet dekker hele den tekniske oppgraderingen av to bygg samlet: adgangskontroll på 22 dører, 32 WiFi-aksesspunkter, porttelefoni, garasjeport, kabling, sentralutstyr og nødstrøm. Innhentet referansetilbud ligger på ca. 1 072 000 inkl. mva, og styret forventer at den reelle sluttkostnaden blir lavere etter forhandling. Rammen på 1 000 000 inkluderer en buffer på ca. 10 % som gir styret handlingsrom. Eventuelle ubrukte midler forblir i borettslagets drift.

? 12. Hvorfor navngir ikke styret leverandøren i vedtaket?

Styret har innhentet et referansetilbud som er brukt som grunnlag, men ønsker fleksibilitet til å velge endelig leverandør etter forhandling og eventuell konkurranseutsetting. Dette gir sannsynligvis lavere sluttpris og bedre vilkår enn å binde seg til én leverandør før fullmakt er gitt.

? 13. Hvorfor kan ikke dette bare tas over driftsbudsjettet?

Deler av prosjektet kan i prinsippet håndteres som løpende vedlikehold. Men fordi totalbeløpet er betydelig og fordi prosjektet knytter sammen flere systemer som bør besluttes samlet, mener styret at en så stor investering bør forankres i generalforsamlingen. Dette gir alle andelseiere innsyn og medbestemmelse, og styret får tydelig legitimitet til å gjennomføre.

? 14. Hva skjer med det gamle utstyret?

Det fjernes i forbindelse med installasjonen. Der det er behov for å dekke over hull eller utsparringer, håndteres dette som et separat tillegg (små kostnader).

? 15. Kan dørene åpnes med gammel brikke i en overgangsperiode?

Styret planlegger en overgangsfase hvor alle beboere får utdelt nye brikker i god tid før gamle deaktiveres. Ingen skal stå uten tilgang.

8. Styrets anbefaling

> Styret anbefaler generalforsamlingen å gi fullmakten. Dagens situasjon – med flere dører uten effektiv adgangskontroll – er ikke holdbar, og jo lenger vi venter, jo høyere blir risikoen og jo mer sannsynlig er det at vi må betale mer for en mindre god løsning senere. UniFi-plattformen gir oss en samlet, moderne og økonomisk fornuftig infrastruktur som vil tjene Verven Panorama i mange år fremover.

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

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.05.2006,
endret 26.05.2010, 12.06.2019, 29.05.2021, 04.04.2022, 13.04.2023,
23.05.2024, 24.04.2025 og 27.04.2026**

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3. Forkjøpsrett

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).
(7) Brudd på bestemmelsen kan medføre gebyr etter § 4-4.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

4-4 Ulovlig bruksoverlating – gebyr

(1) Overlating av bruk som skjer uten styrets godkjenning, eller i strid med vilkårene i § 4-2, anses som mislighold.
(2) Ved ulovlig bruksoverlating kan styret kreve dekket borettslagets kostnader til merarbeid, kontroll og oppfølging av forholdet.
(3) Styret kan i den forbindelse ilegge et gebyr som kan bestå av:

- et engangsgebyr ved avdekking av forholdet, og/eller
- et løpende gebyr for hver påbegynt måned så lenge forholdet består

(4) Gebyret fastsettes av styret etter en konkret vurdering og stå i rimelig forhold til:

- Varighet, omfang, grad av uaktsomhet eller bevisst omgåelse borettslagets merarbeid og , herunder også økt slitasje og ulemper, herunder også gjennomstrømning av beboere og redusert kontroll med bomiljø og sikkerhet

(5) Styret kan fastsette veiledende satser og nærmere retningslinjer for gebyr i husordensreglene.
(6) Gebyr kan ilegges fra det tidspunkt det ulovlige forholdet oppstod, dersom dette kan dokumenteres. Ved mindre eller uavklarte forhold kan styret velge å ilegge gebyr fra tidspunkt andelseier er varslet og gitt rimelig frist til å rette forholdet.
(7) Gjentatte eller grove brudd kan anses som vesentlig mislighold og gi grunnlag for videre oppfølging etter vedtektene, herunder pålegg om salg.
(8) Bestemmelsen begrenser ikke borettslagets øvrige rettigheter ved mislighold.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, inkludert de delene av dører og vinduer som er skjult i veggen når døren eller vinduet er lukket, rør i boligen frem til borettslagets felles rør/vannledning, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Det skal kun benyttes nøkkelbrikker, nøkler eller låssylindere som er godkjent av leverandøren av borettslagets låssystem. Nøkler og låssylindre som tilhører borettslagets låssystem er borettslagets eiendom, andelseier er erstatningsansvarlig dersom disse går tapt. Våtrom og installasjoner med vann på kjøkken må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende, samt rør fra sluk på balkong og frem til borettslagets felles nedløpsrør. Andelseier er også ansvarlig for rensing av ventilator med filter, ventiler og ventilasjonsrør frem til borettslagets felles rør.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter enten det gjelder bolig, bod eller garasje.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
(9) Andelseieren er ansvarlig for vedlikehold av de delene av brannvarslingsanlegget som befinner seg inne i andelseiers hoveddel og eventuell utleiedel, slik at dette utstyret fungerer slik det skal. Dette ansvaret omfatter blant annet nødvendig utskifting av batterier i samsvar med anvisninger fra leverandør eller styre, oppkobling av enhetene til andelens trådløse nettverk etter bytte av passord, samt vedlikehold av beboerinformasjon hos alarmsentralen som brannvarslingsanlegget er tilknyttet. Det regnes som vesentlig mislighold å ikke sørge for at brannvarslingen i egen andel fungerer slik den skal. Dersom manglende oppfyllelse av pliktene på dette punktet medvirker til unødvendig utrykning fra brannvesenet, er andelseier pliktig til å dekke eventuell faktura for utrykning. For eventuelle utrykninger og annet merarbeid fra styrets side som er forårsaket av andelseiers manglende oppfyllelse av disse pliktene skal andelseier betale et gebyr av samme størrelse som gebyrene for rydding og rengjøring som er fastsatt i punkt 2.2 i husordensreglene.
(10) Vedlikeholdsansvaret etter denne bestemmelsen danner også grunnlag for ansvar ved forsikringsskader, jf. § 5-4.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

§ 5-4 Forsikringsskader og egenandel

(1) Dersom skade på bygning eller fellesanlegg helt eller delvis skyldes forhold som omfattes av andelseiers vedlikeholdsansvar etter § 5-1, skal andelseier dekke borettslagets egenandel ved bruk av borettslagets forsikring.

(2) Dette gjelder blant annet skade som skyldes installasjoner, utstyr eller bygningsdeler i boligen, herunder rør, sanitærutstyr, våtrom, varmtvannsbereder, samt hvitevarer eller annet utstyr med vann- eller avløpstilkobling.

(3) Andelseier er ikke ansvarlig for egenandelen dersom skaden skyldes forhold som omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar etter § 5-2, eller forhold utenfor andelseiers kontroll og uten tilknytning til vedlikeholdsansvaret.

(4) Styret avgjør, etter en konkret vurdering, om vilkårene for å kreve egenandel er oppfylt. Ved tvil kan styret innhente fagkyndig vurdering.

(5) Styret kan helt eller delvis frafalle kravet om egenandel dersom særlige rimelighetshensyn tilsier det.
6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 med senere endringer.

Husordensregler for Borettslaget Verven Panorama

Husordensreglene ble sist endret av generalforsamlingen 27.04.2026

1. INNLEDNING

~~1.1. Livet i et borettslag stiller store krav til beboerne. Det største kravet stilles til evnen til å kunne innrette seg i fellesskapet på en slik måte at man ikke sjenerer sine medmennesker eller forårsaker skade på borettslagets eller andelseieres eiendom eller eiendeler. For å regulere livet innen borettslaget til felles beste trengs regler og bestemmelser som beboerne aksepterer. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også opplysninger for å sikre orden, ro og hygge i hjemmene. Enhver beboer har plikt til å kjenne og etterleve disse. Det vises til vedtektenes § 7 når det gjelder generelle krav som gjelder for andelseiere og beboere og mulige følger av alvorlige brudd på disse kravene.~~

~~1.2. Henvendelser/klager fra beboere må foreligge skriftlig, ellers blir de ikke behandlet av Styret (send slike henvendelser/klager til styret@vervenpanorama.no). Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av Styret. Tolkningen kan ankes inn for generalforsamlingen.~~

~~1.3. Instrukser og meldinger fra Styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordenen inntil neste generalforsamling, da de eventuelt kan vedtas og føres inn blant de gjeldende husordensreglene. Forslag til endringer i - eller supplement til - husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer i husordensreglene kan kun vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.~~

~~1.4 Andelseiere som leier ut hybelleilighet eller egen bolig, skal ha henvisning til borettslagets vedtekter og husordensregler i sine kontrakter med sine leieboere, der det fremgår at gjentatte og/eller grove brudd på disse bestemmelsene gir grunnlag for oppsigelse av leieforholdet og utkastelse fra boligen. Andelseiere er ansvarlig i forhold til borettslaget for at beboere kjenner til og overholder borettslagets vedtekter og husordensregler. Andelseier er også ansvarlig for skadeverk og andre brudd på husordensregler og vedtekter som er begått av andre som andelseier eller noen i andelseiers husstand har gitt adgang til borettslagets eiendom.~~

~~1.5 Ved brudd på husordensreglene som er meldt til styret i tråd med punkt 1.2 ovenfor sendes en skriftlig klage til andelseier enten det er andelseier selv, leietaker, beboer eller gjester som har brutt reglene. Andelseiers eller beboers gjentatte og/eller grove brudd på borettslagets regler regnes som vesentlig mislighold og gir ut fra vedtektenes § 7 grunnlag for krav mot andelseier om pålegg om salg og/eller fravikelse dersom andelseier ikke bringer regelbruddene til opphør etter skriftlig advarsel fra borettslagets styre. Ved grove og/eller gjentatte brudd på husordensreglene fra andelseier eller beboer gis det en skriftlig advarsel til andelseier om at krav om pålegg om salg og eventuelt fravikelse vil bli fremmet i samsvar med vedtektenes § 7 dersom ikke bruddene på husordensreglene opphører.~~

1.1 Formål og ansvar. Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø og sikre at borettslagets eiendom brukes på en måte som ikke er til skade eller ulempe for andre.
Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med og etterleve reglene. Det vises til vedtektenes § 7 for bestemmelser om mislighold og reaksjoner ved brudd.

1.2 Klager og henvendelser til styret skal fremsettes skriftlig. Styret behandler ikke anonyme eller muntlige klager. Styret tolker husordensreglene ved tvister. Tolkningen kan bringes inn for generalforsamlingen.

1.3 Instrukser og meldinger fra styret gitt ved oppslag eller rundskriv gjelder inntil de eventuelt behandles av generalforsamlingen.
Endringer i husordensreglene vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.

1.4 Andelseier er ansvarlig for at alle som bor i eller bruker boligen kjenner til og overholder vedtekter og husordensregler. Brudd begått av leietakere, husstandsmedlemmer eller gjester anses som andelseiers ansvar.

1.5 Gjentatte eller grove brudd anses som mislighold og kan følges opp i samsvar med vedtektene, herunder ileggelse av gebyr etter § 4-4 og eventuelt krav om salg eller fravikelse.

2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

2.1. Den enkelte er ansvarlig for at borettslagets eiendom brukes med fornuft og på en slik måte at det ikke oppstår skader eller ulemper for andre. Når erstatningsansvar ~~er oppstått,~~ foreligger fremmer borettslaget sitt krav gjennom andelseier i henhold til punkt 1.4 ovenfor og § 5-3 (1) og § 5-3 (3) i vedtektene. Andelseier er ansvarlig for å kreve dekning fra beboer eller annen skadevolder. ~~I tilfeller der borettslagets forsikring dekker en skade som faller inn under andelseiers ansvar, begrenses andelseiers ansvar i forhold til borettslaget til borettslagets egenandel.~~
Fordeling av ansvar og egenandel ved forsikringsskader reguleres av borettslagets vedtekter, jf. § 5-4." Andelseier plikter å melde skader til styret uten ugrunnet opphold og bidra til å begrense skadeomfanget.

2.2. ~~Det er i alles interesse at fellesomkostningene begrenses ved at en f.eks. verner om fellesanlegg og beplantning. Forsøpling og hærverk er selvsagt forbudt og medfører erstatningsansvar. Skader og slitasje må snarest meldes til Styret. Borettslagets utgifter til rydding, reparasjon eller rengjøring kan kreves dekket fra den som har forårsaket problemet eller fra den som har gitt vedkommende adgang til borettslagets bygninger. Kravet kan også rettes mot eier(ne) av den andelen som skadevolder eller forsøpler er knyttet til. Dersom styremedlem(mer) rydder opp og/eller gjør rent og/eller begrenser/utbedrer skader, ilegges det et gebyr til borettslaget på kr 700 Dersom opprydningen og/eller rengjøringen og/eller skadebegrensningen/utbedringen tar mer enn to timer, økes gebyret med kr 350 for hver påbegynte arbeidstime.~~

Skade, forsøpling og kostnadsansvar.
Beboere skal behandle borettslagets eiendom med aktsomhet. Forsøpling og skadeverk er forbudt og kan medføre erstatningsansvar.
Skader, forsøpling eller unormal slitasje skal meldes til styret uten ugrunnet opphold.

Borettslagets utgifter til rydding, rengjøring, skadebegrensning eller reparasjon kan kreves dekket av den som har forårsaket forholdet, eller av ansvarlig andelseier etter punkt 1.4.
Styret kan ilegge gebyr for nødvendig merarbeid som følge av slike forhold, i samsvar med vedtektene § 4-4.

2.3. Det er forbudt å slippe uvedkommende inn i borettslagets bygninger, herunder også selgere/reklame- og pizza-leveranser/bøssebærere et cetera uansett hva de sier eller oppgir som grunn. Skal noen til en beboer som ikke er hjemme, så har denne likevel ingen ting i bygningen å gjøre. Det er kun tillatt å slippe inn de som du kjenner og som du vet skal til deg. Gjennom forbudet vil vi minske risikoen for hærverk, skader, innbrudd, uønsket besøk av påtrengende selgere både sent og tidlig samt dumping av reklame-materiale både på dør-mattene (også for de som har reservert seg mot reklame) og svære bunker innenfor inn-/utgangsdøren nede.
2.4. Ved utskifting av sylinder i dørlås og filing av nye nøkler til boligene, skal kun utstyr fra borettslagets faste leverandør benyttes.
2.5. Det er tillatt å holde hund eller katt for andelseiere og beboere. Dyreeiere må melde fra til borettslagets styre før anskaffelse og er forpliktet på følgende regelverk:

2.6 Ved brudd på vedtekter eller husordensregler kan styret ilegge gebyr i samsvar med vedtektene § 4-4.
Styret legger til grunn følgende veiledende satser:

- Engangsgebyr ved avdekking: normalt kr 3.000 – 5.000
- Løpende gebyr: normalt kr 3.000 – 5.000 per påbegynt måned så lenge forholdet består

Endelig gebyr fastsettes etter en konkret vurdering basert på blant annet:

- varighet og omfang
- grad av uaktsomhet eller bevisst omgåelse
- ulemper for borettslaget, herunder økt slitasje, gjennomstrømning av beboere og påvirkning på bomiljø og sikkerhet

Ved grove, langvarige eller gjentatte forhold kan gebyret fastsettes høyere enn de veiledende satsene.

Regelverk for dyrehold i Borettslaget Verven Panorama

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

2.6 Alle andelseiere og leieboere plikter å gjøre seg kjent med regelverket og sørge for at besøkende som bringer med seg dyr, innordner seg etter gjeldende regler.

3. FELLESAREALENE INNE

3.1. Inn-/utgangsdørene til bygningene skal alltid holdes låst, og det er forbudt å "jukse"/klusse med låsemekanismen eller sette døren åpen med bruk av gjenstander som steiner eller matter selv om det "bare" er for noen minutter. Dersom slike dører er stilt åpne uten tilsyn, skal de straks lukkes og låses av den som blir oppmerksom på forholdet. Dørene til fellesrom og takterrasser skal alltid holdes låst, det samme gjelder utgangsdørene til branntrappene, som kun skal brukes i nødstilfeller. Alle slike dører skal også lukkes og låses av den som finner slike dører

åpne og ulåste. Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten nødvendig tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjellerne, vaskeriene eller på takterrassene.
3.2. Oppgangene og korridorene er rømningsveier som skal holdes åpne til enhver tid og skal derfor ikke brukes som lagerplass. Vi har fellesrom i kjelleren til plassering av sykler. Hensatte ting fjernes for eierens regning. Dører fra trapperom til korridorer er branndører og skal ikke settes i åpen stilling. Deksel over låsehendel på dørene mot utvendige branntrapper må ikke fjernes uten ved behov for rømming.
3.3. Bodene i kjeller skal holdes ryddige, og det er forbudt å oppbevare brannfarlige ting i dem eller ting som kan tiltrekke seg mus og rotter eller andre skadedyr.
3.4. All lek og løping, bråk og roping i trappeoppgangene er forbudt pga. lyden som alt for lett forsterkes og trenger inn i samtlige leiligheter og virker meget sjenerende.
3.5. Alle former for skadeverk, forsøpling eller tilgrising av fellesområdene inne er forbudt. Avfall skal ikke oppbevares midlertidig i innvendige fellesområder, men bringes direkte fra egen bolig til søppelkonteinere eller gjenvinningsstasjon.
3.6 Misbruk av og hærverk på hjertestarterne medfører erstatningsansvar og regnes som vesentlig mislighold ettersom dette kan sette liv og helse i fare. Det kan forventes politianmeldelse ved slikt misbruk og hærverk.
3.7 Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer og strengt forbudt i parkeringskjelleren. All bruk av åpen ild er strengt forbudt i alle innvendige fellesarealer.

4. LEILIGHETENE

4.1. Leiligheten må vedlikeholdes innvendig av eieren i henhold til vedtektenes bestemmelser i § 5-1. Dette ansvaret omfatter også nødvendig rensing av sluk og avløpsrør fra eventuell balkong, her må det ikke brukes kjemikalier som kan skade disse nedløpsrørene som er av metall.
4.2. ~~Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere, og unødig støy i leilighetene må unngås. Ta hensyn generelt og vær klar over at spesielt slag, dunk, tramping, hopping o.s.v. forplanter seg gjennom vegger og gulv og dertil forsterkes. Elektriske apparater med høyttalerlyd som radio, TV, hjemmekino- og musikk-anlegg, PC, spill-konsoller etc. skal brukes med tanke på naboene, dette gjelder særlig ved bruk av bass der lyden lett forplanter seg i et betongbygg som vårt. Boring, banking og andre støyende håndverksmessige arbeider skal utføres til minst mulig sjenanse for beboerne, slike arbeider skal fortrinnsvis utføres innen normal arbeidstid og ikke under noen omstendighet etter kl. 19. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med samtykke fra beboere som kan sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 har alle krav på nattero (skal du ha fest, ta en prat med naboene på forhånd). Styret kan gi skriftlige advarsler og kreve tvangsfravikelse der andelseier og/eller beboer ikke er villig til å vise hensyn til naboene også når støyen forekommer på dagtid.~~
Beboere skal bruke leiligheten og andre rom slik at naboer ikke utsettes for unødig støy eller annen urimelig ulempe. Det skal tas særlig hensyn til støy som lett forplanter seg i bygget, herunder slag, dunking, tramping og høy bruk av lydanlegg.
Boring, banking og andre støyende arbeider skal utføres med minst mulig sjenanse for beboerne, fortrinnsvis innen normal arbeidstid og ikke etter kl. 19.00.
Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero. Ved sammenkomster skal naboer varsles på forhånd dersom det er grunn til å tro at det kan medføre støy.
Gjentatte eller grove brudd kan følges opp av styret i samsvar med vedtektene.

4.3. Kast ikke ting i vask eller wc som kan tilstoppe avløpsrør. Fett etter matlaging skal ikke skylles ned i kjøkkenvasken, men tørkes av og kastes i matavfallet. Det må heller ikke slåes ut ildsfarlig eller etsende væsker. Kraner som lekker må snarest pakkes om. Stoppekraner finnes i kjelleren, og over takplater i gangene utenfor leilighetene (det er merket på veggen hvor disse befinner seg). Meld fra til naboer på forhånd når du bruker stoppekran.
4.4. Den enkelte beboer er ansvarlig for enhver skade som en selv, ens husstand

eller gjester, i eller til og fra leiligheten forårsaker, og vedkommende vil bli kunne bli holdt økonomisk ansvarlig i samsvar med vedtektene.
4.5. Oppdages veggdyr eller annet utøy i leiligheten, skal dette straks meldes Styret. Andelseier skal sørge for forskriftsmessig utrydding av utøyet, og straks fremlegge renhetsattest for Styret.
4.6. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredør mot oppgang (matlukt, støy m.v.).
4.7. Det er forbudt med grill på balkongen.
4.8. Utleie eller annen utlån av hovedleilighet (bruksoverlating) må godkjennes av Styret i henhold til § 4-2 i vedtektene.
4.9. Lading i leiligheten av batterier til elektriske sykler eller skutere må kun foretas under oppsyn.

5. VASKERI - VASKING OG TØRKING AV TØY

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

6. FELLESAREALENE UTE – TAKTERRASSENE, TOMTEN OG GRØNTAREALENE

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

6.9 Ved røyking utendørs plikter beboere unngå røyking i nærheten av ventilasjonsinntak for å unngå at røyken trekkes inn i boligene. Sneiper skal bare kastes i brannsikre askebeger for å unngå brannfare og forsøpling.
6.10 Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på markterrassene som ikke har god ventilasjon under, da manglende ventilasjon fører til at terrassene råtner. Matter eller lignende er ikke tillatt å bruke.

7. MOTORKJØRETØYER

~~7.1. Parkering av biler skal kun skje på faste tilviste plasser. Når det gjelder de fem plassene til gjesteparkering utenfor inngangen til Verven 36 skal parkering skje i henhold til skilting på stedet og informasjon gitt på borettslagets hjemmeside. Beboere i Verven 36 og 38 har ikke rett til å benytte gjesteparkeringsplassene, disse skal kun benyttes av gjester. Bileiere (brukere) som disponerer garasje eller parkeringsplass på borettslagets område, skal bruke denne og følge de ordensregler som gjelder. Bruk av parkeringsplass i garasjen kan ikke overlates til andre enn beboere i Verven 36 eller 38. Det er kun det avmerkete området for hver parkeringsplass som kan benyttes. Biler og andre kjøretøyer som ikke står fullstendig innenfor det avmerkete området kan styret besørge fjernet for eiers regning. Innenfor det avmerkete området kan i tillegg til bil settes sykkel, MC og ekstra dekk såfremt plassen tillater det. Bøyle til låsing av sykkel kan monteres på betongvegg bakerst, dersom dette finnes. Andre gjenstander vil bli fjernet for andelseiers regning etter at andelseier har fått skriftlig varsel med frist til å fjerne gjenstandene. De som ikke disponerer garasje eller fast parkeringsplass, må parkere utenfor borettslagets område. Det er ikke lov å parkere på gårdsplassen eller foran inngangene eller langs blokkene, kun for nødvendig av- og pålessing. Hvis kjøretøyet forlates under av- og pålessing må det legges en tydelig lapp i frontvinduet der det står at en holder på med av-/pålessing samt telefonnummer en kan nås på. Gjøres ikke dette, risikerer en å bli bøtelagt av parkeringsvakten. Gjesteparkering må ikke benyttes over lengre tid eller av beboere, men stå klare til å motta gjester både sent og tidlig.~~
~~7.2. Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig forsiktig måte, og at kjøringen er av kortest mulig varighet. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å la motor gå på tomgang. Det skal ikke kjøres fortere enn vanlig gangfart på borettslagets eiendom.~~
~~7.3 Lading av elektriske kjøretøyer kan bare skje ved bruk av ladestasjon som er montert for dette formålet på den aktuelle plassen. Det er strengt forbudt å benytte andre el-kontakter for lading. Borettslaget har et eget reglement for lading av elbil. Dette reglementet inngår i husordensreglene (pkt 7.4 nedenfor) og er bindende for andelseiere som har montert ladestasjon til sin parkeringsplass og for de som leier eller låner parkeringsplass i garasjeanlegget. Reglementet skal være oppslått i garasjen.~~
~~7.4 Reglement for bruk av ladestasjon~~

7.1 Parkering skal kun skje på anviste plasser.
Gjesteparkeringsplassene ved Verven 36 er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av beboere. Parkering skal skje i henhold til skilting og gjeldende informasjon.

Beboere som disponerer parkeringsplass eller garasje, skal benytte denne. Parkeringsplasser kan kun benyttes av beboere i borettslaget.

Kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerket område. Kjøretøy eller gjenstander som står utenfor oppmerkingen eller er til hinder, kan fjernes for eiers regning.

Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplass, foran innganger eller langs bygningene, med unntak av kortvarig av- og pålessing. Kjøretøy som etterlates i forbindelse med av- og pålessing skal merkes tydelig med kontaktinformasjon.

Beboere uten fast parkeringsplass må parkere utenfor borettslagets område.

7.2 Kjøring på borettslagets område skal skje hensynsfullt og i lav hastighet (gangfart). Unødig kjøring, bruk av horn, rusing av motor og tomgangskjøring er ikke tillatt.

7.3 Lading av elektriske kjøretøy skal kun skje via godkjent ladestasjon tilknyttet den enkelte parkeringsplass. Det er ikke tillatt å benytte andre strømuttak til lading.

7.4 Borettslaget har eget reglement for bruk av ladestasjoner. Dette er bindende for alle som benytter ladeanlegget og er tilgjengelig i garasjeanlegget.

Reglement for bruk av ladestasjon i Borettslaget Verven Panorama

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

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

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

7.4.4 Eier av ladestasjonen betaler for bruken av ladestrøm med et beløp A-konto pr. måned sammen med de månedlige fellesutgiftene. Strømutgiftene til lading avregnes årlig og ved salg av parkeringsplassen i tråd med borettslagets avtale med forretningsfører om avregning av disse utgiftene.

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

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

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

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

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

8. DUGNADER

8.1. Beboerne skal etterlate seg fellesområder inne og ute ryddige og rene etter bruk. Den som har benyttet seg av et fellesområde eller fellesrom og forårsaket søl eller rot, plikter straks å rengjøre og rydde opp etter seg.

8.2. Fellesdugnad utføres når styret finner det nødvendig å kalle inn til slik dugnad~~, men det oppfordres til - og gis "dugnadslønn" - for dugnadsarbeid uansett når på året det utføres - snakk med styret om hvilket arbeid du ønsker å gjøre før du setter i gang.~~

9. AVFALL

9.1. Det er kildesortering av avfall i borettslaget. Avfall skal kun kastes i perioden 07:00-23:00 dersom bruk av avfallsbeholderen skaper støy som kan forstyrre beboerne.

9.2. Matavfall kastes i container for matavfall.

9.3. Papp, aviser og lignende skal kastes i container for papir.

9.4 Pappkartonger må brettes flate, ellers tar de for mye plass. Ingen andre ting enn papp og papir må kastes i disse containerne. Plastavfall pakkes i egne poser og kastes i beholder for restavfall. Metall, glass og keramikk skal bringes til miljøstasjon og deponeres der.

9.5. Restavfall kastes i container for restavfall.

9.6. Bilbatterier, lysstoffrør, malingrester og annet miljøskadelig eller brannfarlig avfall må kastes i containere spesielt til det (disse finnes i den store fellesboden).

9.7. El-materiell skal ikke kastes i borettslagets avfallsanlegg, men bringes til en el-forretning som har plikt til å ta mot samme typer utstyr som forretningen selv selger.

10. MARKISER

10.1. Det er i henhold til vedtektenes § 4-3 (2) tillatt å montere markiser til skjerming mot regn og vind på de balkonger som har andre balkonger over seg. Markisene skal være solide nok til å tåle vær og vind i Verven. De skal ved behov innfestes fagmessig i undersiden av balkongen over, og ha en ensfarget duk som er i tråd med byggets fargeskjema, NCS S 6005-Y20R.

10.2. Ingen permanente elementer kan monteres fast mellom topp av rekkverk og underside av balkong over. Markisene må være lokalisert på innsiden av rekkverk.

10.3. Markisene kan kun brukes når beboer er til stede i boligen. Andelseier har i henhold til vedtektene vedlikeholdsansvar for markisene og ansvar for eventuelle skader som markisene har forårsaket.

10.4. Ved demontering av markiser skal andelseier dekke til alle hull og merker fra markisene på en fagmessig måte.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Verven Panorama mandag 27.04.2026 kl. 16:30

Midjord Bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder.
Monica Eriksen, Bate, ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
John Kristian Kismul ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 12 andelseiere og ingen godkjente fullmakter representert.

Totalt 12 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Styrets årsberetning for styreperioden etter siste generalforsamling

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Styret arbeidsmåter

Styret fungerer på en slik måte at det ivaretar både ordinære styreoppgaver og det aller meste at den løpende driften. Det betyr at i tillegg til strategiske oppgaver følger styret opp den løpende drift, oppfølging av leverandører og beboerhenvendelser.

Styremedlemmene utfører mange av oppgavene som normalt sett kunne blitt satt ut til prosjektledere, serviceteknikere og vaktmestertjenester. Ved å gjøre det på denne måte får styret en veldig god kjennskap til borettslaget og er mye tettere på andelseiere, samt at beboere i stor grad får billigere og raskere respons på sine forespørsler.

Denne måte å jobbe på krever at styremedlemmer har tid og kunnskap til å jobbe på denne måte, noe som ikke er en selvfølge. Selv om styret har som intensjon å fortsette denne trenden med aktiv egen service til beboere, må borettslaget vurdere om det er slik man ønsker å drifte borettslaget på sikt. Verdt å merke seg er at en må forvente en merkbar økning i driftskostnader ved å sette disse oppgavene ut til vaktmesterfirma og andre bedrifter.

Vedtak:

Styrets arbeidsmåter anerkjennes, og generalforsamlingen har tiltro til at styret justerer kursen etter behov.

Tatt til orientering.

5. Strømforbruk og energibesparelser (info)

Styret har det siste året hatt et tydelig fokus på å redusere borettslagets strømforbruk og tilhørende kostnader. Dette arbeidet har særlig vært knyttet til

- installasjon og optimalisering av varmepumpe for varmtvann
- aktiv oppfølging av strømavtaler
- utnyttelse av statlige støtteordninger.

Samlet sett gir dette en estimert årlig besparelse på om lag 130 000 kroner basert på redusert forbruk alene, gitt dagens prisnivå. Når effekten av både lavere forbruk, bedre strømavtale og Norgespris sees i sammenheng, har borettslaget i vintermånedene oppnådd en samlet besparelse på i overkant av 30 000 kroner per måned sammenlignet med tilsvarende periode året før. Det er naturlig at denne differansen vil være lavere i sommerhalvåret, da både strømforbruk og priser historisk sett er lavere.

Styret vurderer tiltakene som vellykkede.

Styret vil fortsette å følge utviklingen tett og vurdere ytterligere tiltak for å optimalisere energibruk og kostnader der det er hensiktsmessig.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Godtgjørelse til styret

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

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

Dersom det ordinære styrehonoraret for styreperioden 2025-2026 skal honorere styremedlemmenes reelle arbeidsinnsats på en fornuftig bør generalforsamlingen øke honoraret utover det som er foreslått fra styret selv.

Det beløp som foreslås er 500.000kr, og er lavere enn det som ble vedtatt i fjor, uten at arbeidsmengde eller kvalitet er redusert.Styret mener dette er et minimumsnivå som honoraret kan ligge på gitt all den innsats som sittende styre har lagt ned.

Vedtak:

Etter benkeforslag ble Kr. 600 000,- vedtatt som godtgjørelse.
Beløpet fordeles internt ihht vedtak i styret.

Vedtatt med 6 stemmer for, 2 stemmer mot.

7. Ventilasjonssystemet – status, tiltak og videre arbeid

Ventilasjon har også det siste året vært et prioritert område for styret, og det er lagt ned betydelig arbeid i både oppfølging, feilsøking og utprøving av ulike tiltak. Bakgrunnen er at vi fortsatt mottar henvendelser knyttet til lukt, varierende avtrekk og generelt opplevd dårlig luftkvalitet i enkelte leiligheter.

Tre vifter i Verven 36 er skiftet ut som følge av feil, og det er anskaffet backup-utstyr, herunder kontrollpanel, for å redusere risiko knyttet til lang leveringstid på kritiske komponenter. Styret vurderer det som sannsynlig at flere vifter vil måtte skiftes i løpet av de kommende årene, ettersom anlegget begynner å få en viss alder.

Hovedutfordringen ligger i selve systemets oppbygning. Ventilasjonsløsningen er en eldre type som baserer seg på passiv tilluft via ventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk via vifter på taket. Systemet er dermed ikke balansert eller aktivt regulert, og er i stor grad avhengig av hvordan den enkelte leilighet brukes.

Et moderne, balansert ventilasjonssystem ville kreve omfattende inngrep i bygningsmassen og medføre betydelige kostnader. Dette vurderes ikke som et realistisk alternativ på nåværende tidspunkt.

Styrets tilnærming er derfor å gjøre målrettede forbedringer innenfor eksisterende system, og søke å optimalisere funksjonen så langt det er praktisk og økonomisk forsvarlig.

Videre arbeid vil bestå i løpende vedlikehold og utskifting av komponenter ved behov, samt vurdering av flere tiltak på fellesarealer der dette har dokumentert effekt. I tillegg planlegges det rens av ventilasjonssystemet i 2027, som da vil være i tråd med anbefalt intervall på om lag fem år siden forrige gjennomføring.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar orienteringen til etterretning, og gir styret fullmakt til å videreføre arbeidet med forbedring av ventilasjonssystemet innenfor forsvarlige økonomiske rammer.

Tatt til orientering.

8. Oppgradering av teknisk infrastruktur

Styret foreslår at borettslaget samler adgangskontroll, porttelefoni, garasjeport og felles WiFi-infrastruktur for Verven 36 og Verven 38 i én enterprise-plattform fra Ubiquiti UniFi.

Styret har innhentet et referansetilbud som dekker hoveddelene (adgangskontroll, porttelefoni og WiFi), og viser at disse kan gjennomføres for i størrelsesorden 1mill NOK inkl. mva – før forhandling.

Garasjeport og eventuelle andre mindre integrasjoner finansieres innenfor den samlede rammen. Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å gjennomføre prosjektet innenfor en samlet ramme på inntil kr 1 000 000.

Dagens situasjon – med periodevist utfall av låsesystemet er ikke holdbar, og jo lenger vi venter, jo høyere blir risikoen og jo mer sannsynlig er det at vi må betale mer for en mindre god løsning senere.

UniFi-plattformen gir oss en samlet, moderne og økonomisk fornuftig infrastruktur som vil tjene Verven Panorama i mange år fremover.

Vedtak:

Generalforsamlingen aksepterer styrets forslag ved å gi styret mandat til å bruke inntil 1mill nok ekstra utover budsjett til å oppgradere den tekniske infrastruktur som beskrevet.

Vedtatt med 11 stemmer for.

9. Endring av husordensregel 2.5.6

Sak innmeldt av Alf Harald Stensland

Forslag til generalforsamling, foreslår å endre Husordensregel 2.5.6 (dyr ikke tillat i heis).

Det virker urimelig å ha en regel om at det ikke er lov å medbringe husdyr i heisene i et borettslag hvor det er tillat med dyrehold. En person som bor i en av de øvre etasjene og er skrøpelig til bens, er da i praksis nektet dyrehold.

Jeg forstår dog at for en person som er redd for dyr, så er en heis ett trangt sted med liten mulighet for å komme seg unna.

Vedtak:

Husordensregel 2.5.6 endres til:

«Ved medbringing av dyr i heis skal dyret være under kontroll. Dyret skal ikke ha mulighet for å oppsøke andre brukere av heis på egen hånd.»

Enstemmig vedtatt.

10. Beredskap for informasjon, varme, sanitær, ventilasjon, kloakk og avfall i krisesituasjoner

Sak innmeldt av Martin Maier

Bakgrunn: Vi har hatt flere hendelser i Verven 36 der viktige systemer har sviktet, blant annet søppel som har hopet seg opp i flere døgn og ventilasjon som var ute av drift i flere uker. Dette viser at vi mangler informasjon om hva vi skal gjøre hvis flere systemer svikter samtidig. Jeg ønsker derfor at både eiere og leietakere får en enkel og tydelig beredskapsplan.

Spørsmål til styret:

- Hvor får beboere informasjon i en krisesituasjon, og hvem har ansvar for å gi den?
- Finnes det et fellesrom som kan brukes ved strømbrudd, med varme, lading og toalett?
- Skal vi samarbeide med et annet borettslag eller bydelshus som beredskapspunkt?
- Hvordan hindres tilbakeslag av luft eller røyk hvis ventilasjonen stopper?
- Hva skjer med kloakksystemet ved strømbrudd, og hvordan hindres tilbakeslag?
- Hvordan håndteres søppel hvis renovasjonen stopper eller søppelrommet fylles opp?

Formål: Målet er å sikre at borettslaget har en enkel og tydelig beredskapsplan, slik at alle vet hva de skal gjøre når systemer svikter – både i hverdagen og i en krisesituasjon.

Vedtak:

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere en beredskapsplan for borettslaget. Planen vil tydeliggjøre hva som er borettslagets ansvar, andelseieres ansvar og samfunnets ansvar.

Vedtatt med 11 stemmer for.

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

Styret fremmer forslag til justering av vedtektene som det framgår av vedlagt merknader i gjeldende vedtekter. Endringer er knyttet til §4.2(7), §4.4, §5.1(10), §5.4.

Vedtak:

Saken ble trukket.

12. Justering av husordensreglene

Styret fremmer forslag til justering av husordensreglene som det framgår av det vedlagte dokument, se markup på §1, §2.1, §2.2, §2.5.6, §2.5.8, §4.2, §4.4. §7.1, §7.2, §7.3 §7.4 og §8.2

Vedtak:

Saken ble trukket.

13. Valg

13.1 Valg av styremedlem for to år

Eksisterende faste styremedlemmer er valgt for ett år til, dvs at ved neste generalforsamling er hele styret på valg inkl. styreleder. Dette er uheldig og det vil være lurt å få inn minst ett fast styremedlem til som ser for seg å være med minst to år, helst lengere.

Vedtak:

John Kristian Kismul ble valgt til styremedlem for to år.

(Styret utvides med ett ekstra styremedlem = OK ift. vedtektene)

13.2 Valg av varamedlemmer for ett år

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

Inneværende periode var følgende varamedlemmer:

1.Cecilie Sæveland, Verven 38 og 2.Alf Harald Stensland, Verven 38

Vedtak:
Cecilie Sæveland, Alf Harald Stensland ble gjenvalgt.
Joakim Gjermundstad ble valgt til nytt varamedlemmer for ett år.

(Styret utvides med ett ekstra varamedlem = OK ift. vedtektene)

13.3 Valg av valgkomité

Det har ikke vært praksis for å ha valgkomite, men generalforsamlingen kan velge å sette en valgkomite som må planlegge veien videre mot etter neste generalforsamling. I den grad det ikke velges, må det sittende styre å påse at dette blir ivaretatt.

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

13.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Ståle Pedersen valgt for to år i 2025

Styremedlem: Lars Erik Østerås valgt for to år i 2025

Styremedlem: Kent Rognaldsen Sigurdsen valgt for to år i 2025

Styremedlem: John Kristian Kismul valgt for to år i 2026

Varamedlem: Cecilie Sævland valgt for ett år i 2026

Varamedlem: Alf Harald Stensland valgt for ett år i 2026

Varamedlem: Joakim Gjermundstad valgt for ett år i 2026

Tatt til orientering.

Stavanger, 27.04.26

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besoksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Block Berge Bygg AS
Bedriftsveien 6

4353 KLEPP STASJON

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-04/6508	BYG 52/608	30514/06	29.05.2006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR BLOKK A

Gnr./bnr.52/608. Byggestedsadresse: Verven 36
Tiltakets art: NYBYGG 2 BOLIGBLOKKER I 6 ETJ. M/FELLES BODER/PARKERINGSKJELLER

tilhørende Startbo As og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 05.08.2004 sak 3402/04 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider, i henhold til ferdigmelding av 12.05.2006, utføres:

1. Utomhusanlegget må ferdigstilles.
2. I reg. bestemmelsene §3.3, skal vindforholdene dokumenteres i form av vindforsøk, og avbøtende tiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk. Forholdet bes dokumentert ivaretatt.

Igangsatt: desember 2004
Byggemelding mottatt: 08.06.2004
Påpekte mangler må rettes innen: 01.07.2006
Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Kopi: Startbo As, Vegamot 8B, 7048 TRONDHEIM

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Block Berge Bygg AS
Bedriftsveien 6

4353 KLEPP STASJON

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-04/6508-42	BYG 52/608	64512/10	11.11.2010

FERDIGATTEST FOR BLOKK A OG B

Gnr./bnr.: 52/608
Byggestedsadresse: Verven 36-38

Tiltakshaver: Startbo As
Tiltakets art: NYBYGG 2 BOLIGBLOKKER I 6 ETJ. M/FELLES BODER/PARKERINGSKJELLER

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet 05.08.2004 sak 3402/04 og kan tas i bruk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Startbo As, Vegamot 8B, 7048 TRONDHEIM

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Link arkitektur AS avd Stavanger
Kvitsøygata 10
4014 STAVANGER

Dato: 21.04.2017
Saksnummer: 16/04256-13
Deres ref.: Hanne Kruse / Erling Molland

Ferdigattest – Revidert - Gnr/bnr 52/608, 609 - Verven 36 og Verven 38 - Sammenføying av eiendom og etablering av nye andeler

Byggestedsadresse	Verven 36
Ansvarlig søker	Link arkitektur AS avd Stavanger
Tiltakshaver	Borettslaget Verven Panorama

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 22.03.2017.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 23.09.2016.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

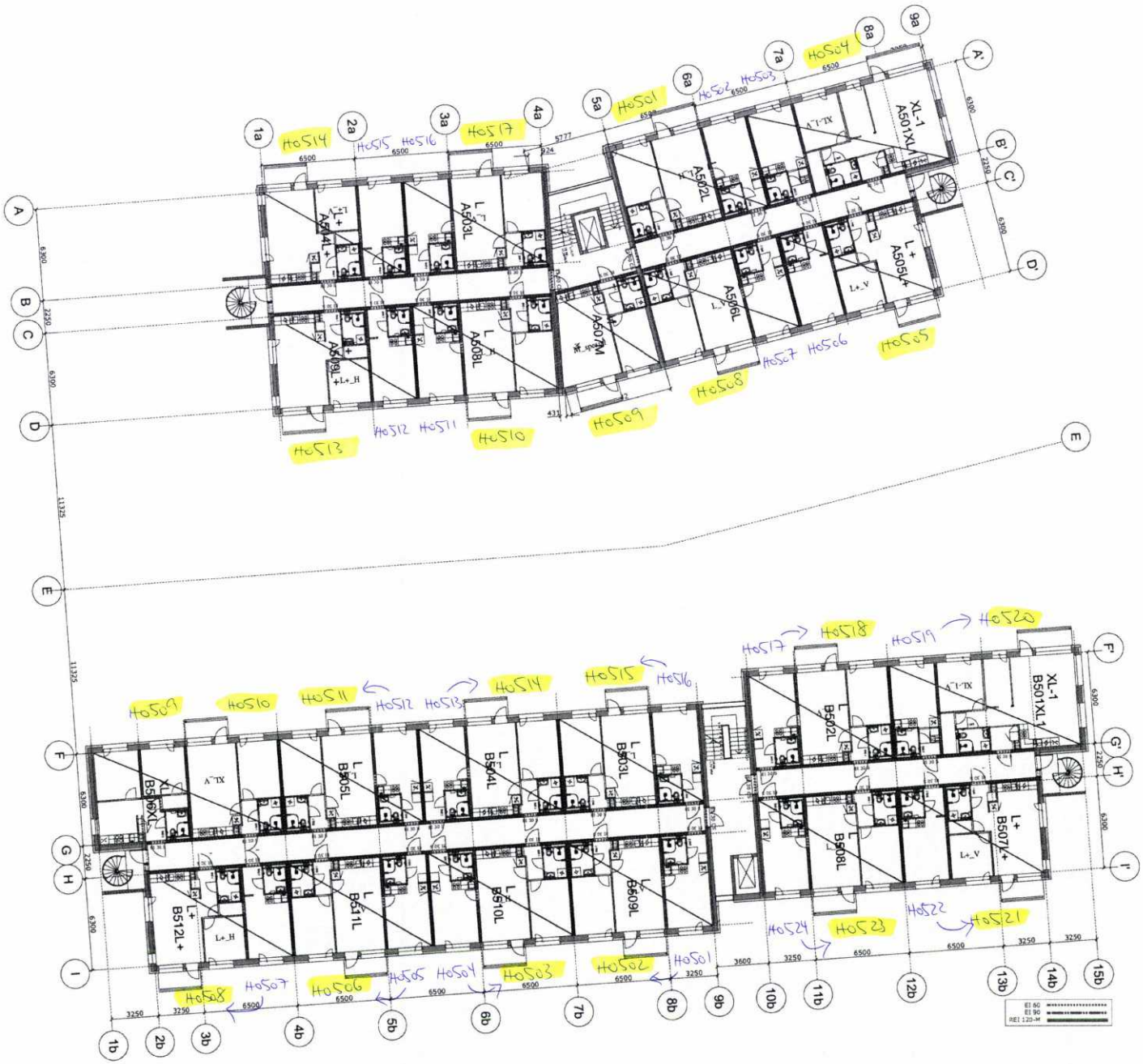
For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Kjell Vsite
Leder tilsyn

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur



STARTBO.NO
Bolig for ungdom...

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 DES. 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

KONTROLLERT	REVIDERT
	.
	M
	N
	O
	P
	Q
	R

PROSJ. NR. 02055
ARKIVNR.

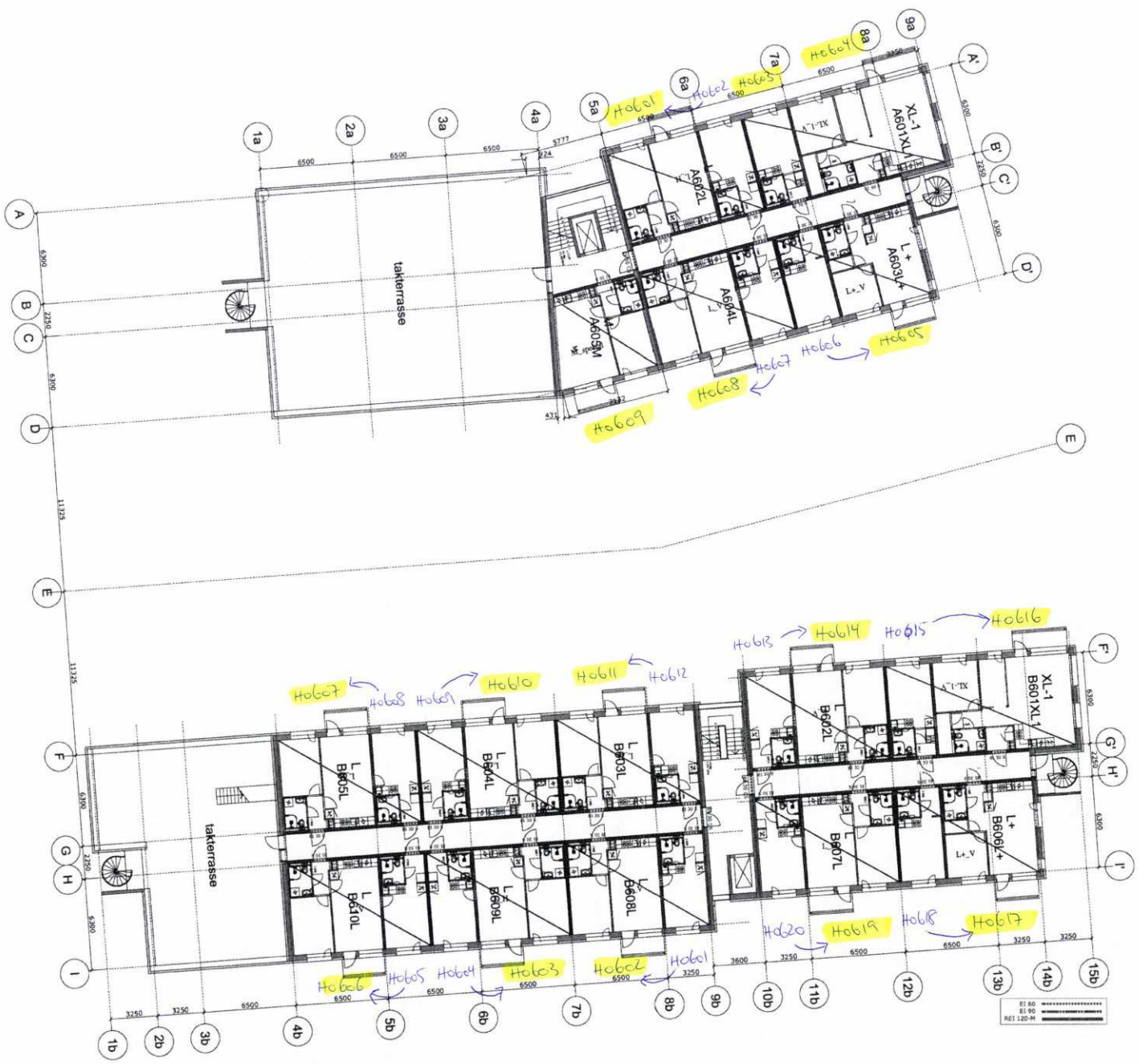
PROSJEKT
STARTBO
Stavanger

Verven 34

INNHOLD
Branntegning
Plan 5

MÅL	Ikke målestokk
DATO	29.11.04
TEGN. AV	VE
SAKSBEH.	VE
TEGN. NR	ABP_5

Voll Arkitekter as
Kjøpmannsgt 40 N-7011 Trheim
t: 738 738 00 f: 738 738 38



STARTBO.NO
Bolig for ungdom...

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 DES. 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

REVIDERT	KONTROLLERT
.	
M	
N	
O	
P	
Q	
R	

PROSJ. NR. 02055 ARKIVNR.

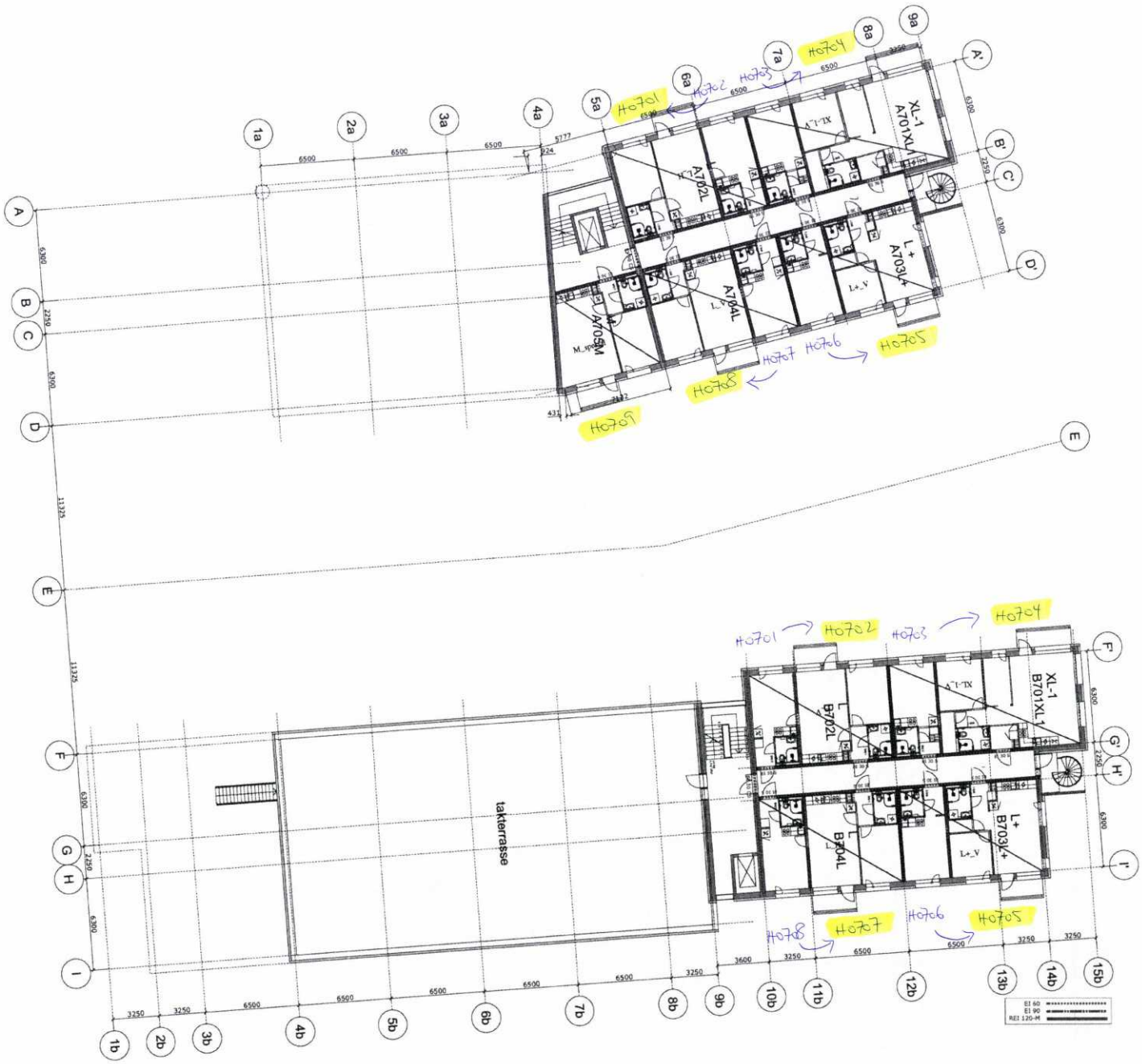
PROSJEKT: STARTBO Stavanger

Verven 34

INNHOLD: Branntegning Plan 6

MÅL	Ikke målestokk
DATO	29.11.04
TEGN. AV	VE
SAKSBEH.	VE
TEGN. NR	ABP_6

Voll Arkitekter as
Kjøpmannsgt 40 N-7011 Trheim
t: 738 738 00 f: 738 738 38



STARTBO.NO
Bolig før ungdom...

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 DES. 20..
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

REVIDERT	KONTROLLERT
-	
M	
N	
O	
P	
Q	
R	

PROSJ. NR. 02055
ARKIVNR.

PROSJEKT: STARTBO Stavanger
Verven 34

INNHOLD: Branntegning Plan 7

MÅL	Ikke målestokk
DATO	29.11.04
TEGN. AV	VE
SAKSBEH.	VE
TEGN. NR	ABP_7

Voll Arkitekter as
Kjøpmannsgt 40 N-7011 Trheim
t: 738 738 00 f: 738 738 38

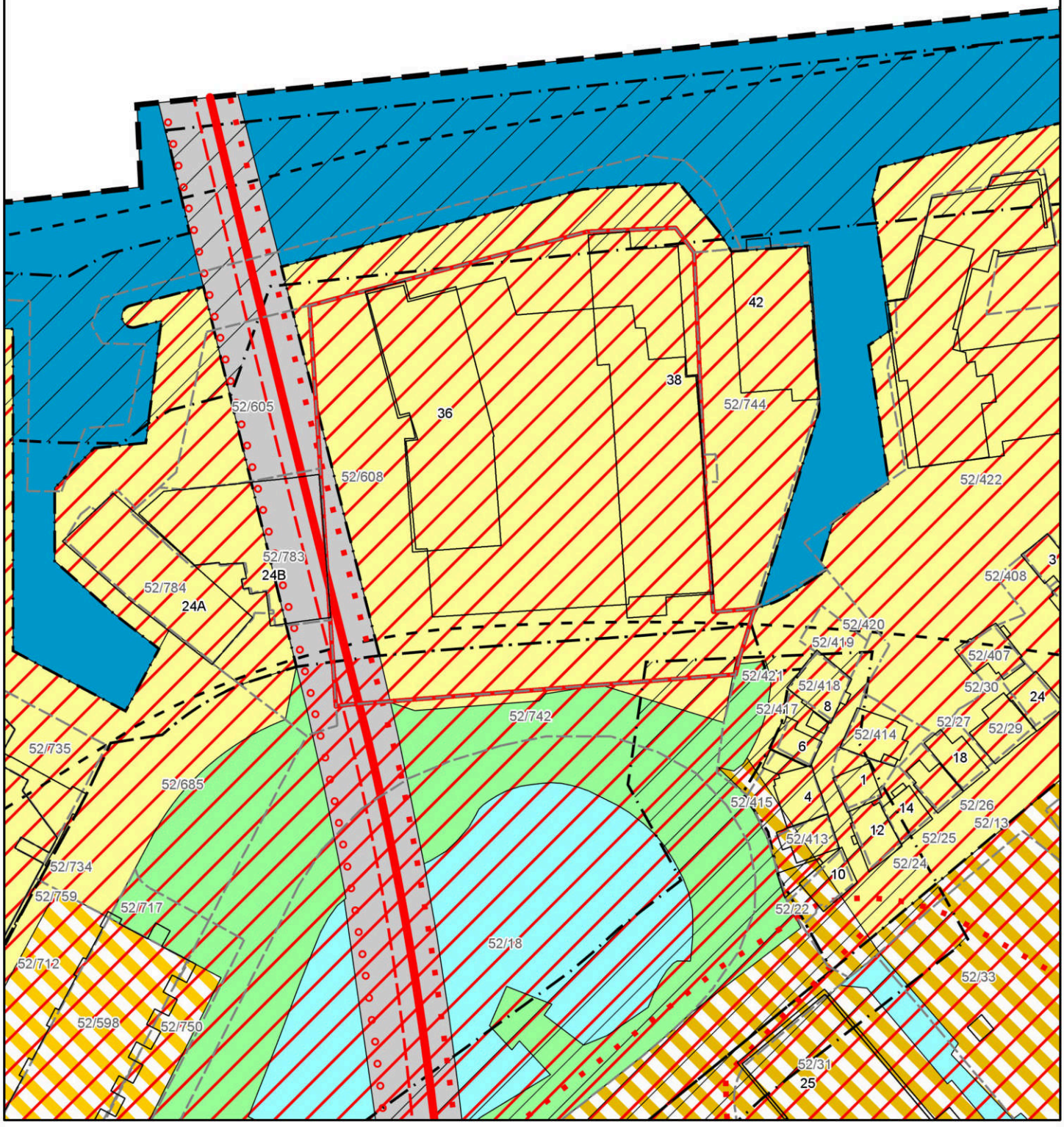
Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/608/0/0
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N



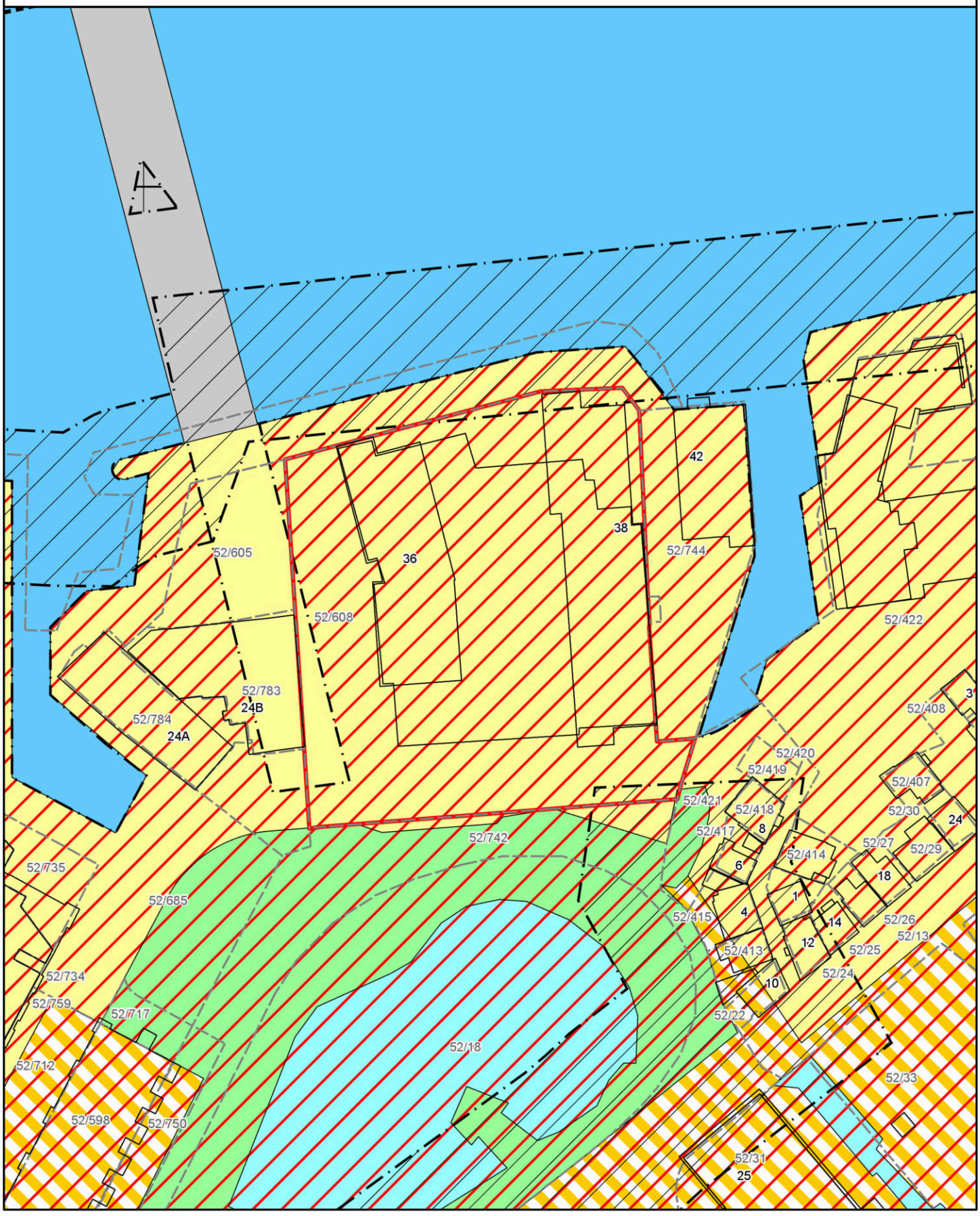
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/608/0/0
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



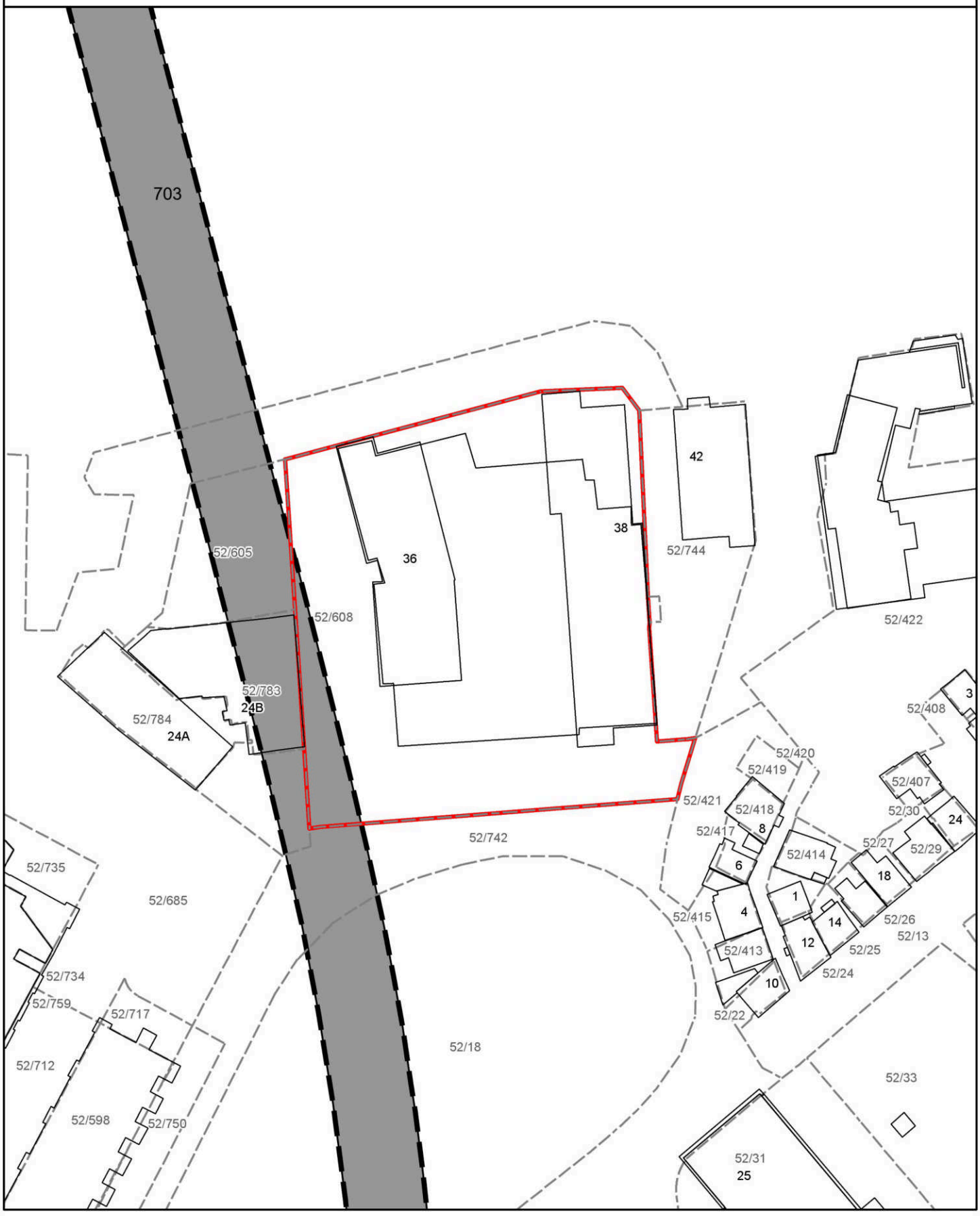
Reguleringsplan over bakken

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/608/0/0
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: 703
Ikrafttredelsesdato: 4.3.1975

Stavanger kommune

N



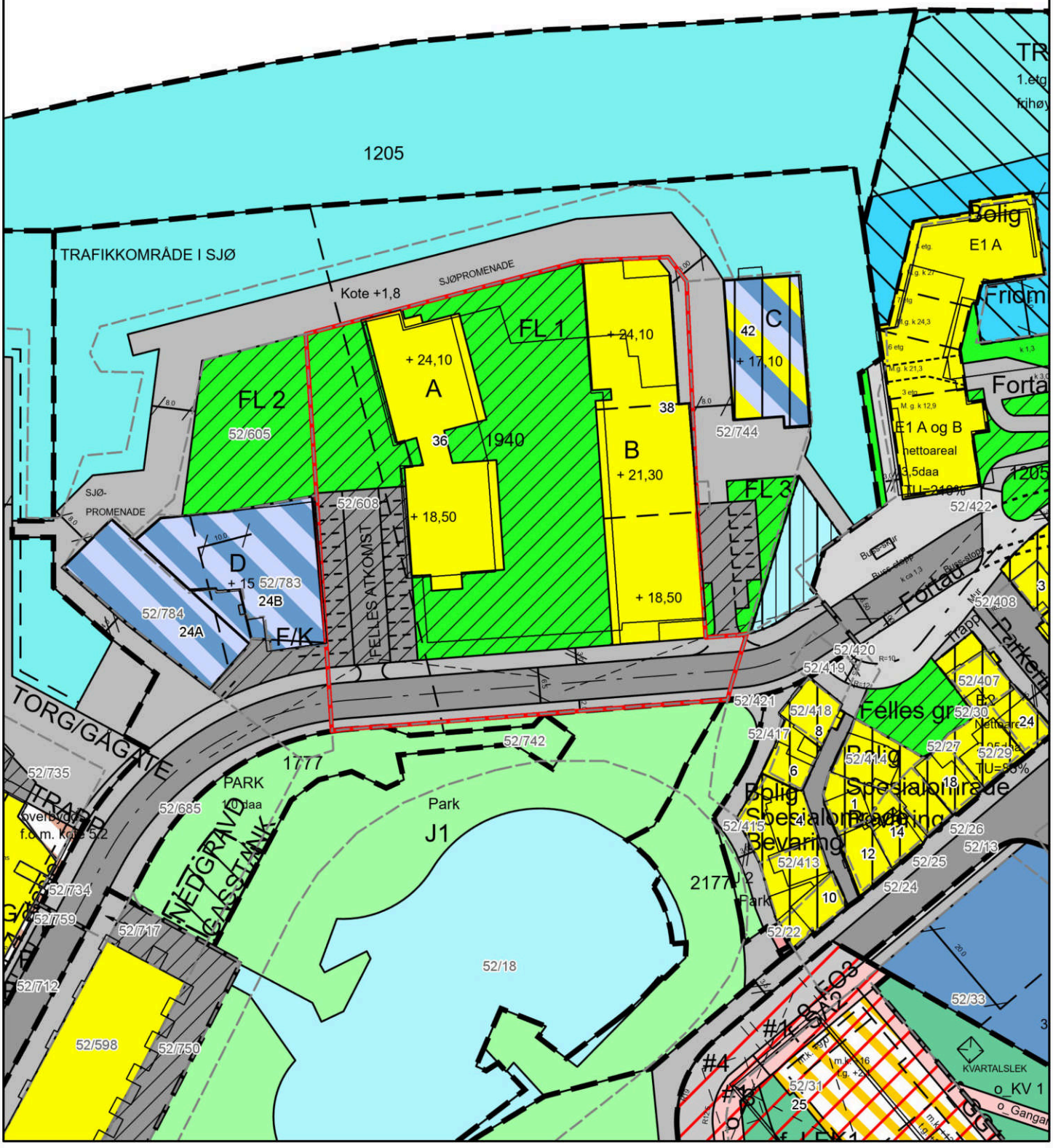
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/608/0/0
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1940
Ikrafttredelsesdato: 22.3.2004

Stavanger kommune

N



Plan 1940 Verven 24 – 36 Stavanger kommune

Reguleringsbestemmelser

Utformet av Asplan Viak Stavanger 14.08.03
sist revidert Stavanger kommune 27.02.04
Korrigert ihht. bystyres vedtak 22.03.2004
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 22.03.2004 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1
Korrigert i henhold til sak KBU 4430/04 vedtatt av byplansjefen 24.11.04 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging med boliger, forretning, kontor , trafikk- og fellesområder. I tillegg legges det til rette for flytting og bevaring av sjøhuset Verven 34.

§ 2 PLANKRAV

§ 2.1 Opparbeidelsesplan

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for ubebygde deler av planområdet, herunder fellesområder, offentlige trafikkområder og områder i sjø. Opparbeidelsesplanen skal utarbeides i målestokk 1:200. Planen skal vise høyder på terreng, beplantning, forstøtningsmurer, trapper, ramper, arealer for utendørs opphold og lek, møblering, belysning m.m. samt eventuelle oppstillingsplasser for bil, varelevering, utrykningskjøretøy og sykkel. Uteområdene skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

Planen skal godkjennes av kommunen v/park og idrett, vei og trafikk og byplan før det gis igangsettingstillatelse.

§ 2.2 Teknisk plan

Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveier og gang-/sykkelveier som skal godkjennes av kommunen før tillatelse gis. Standard/materialbruk må tilpasses eksisterende opparbeidelse i tilstøtende områder. Planen skal vise tilstrekkelig dimensjonert atkomst for kommunens utstyr for nødvendig drift og vedlikehold.

§ 2.3 Søknad om byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse skal inneholde planer, fasadetegninger og snitt som viser plassering i terreng samt omriss av eventuell nabobebyggelse med høydeangivelser.

Søknad om tillatelse skal skje på kart i mål min. 1:500. Det skal redegjøres for material- og fargebruk og vises opparbeiding av hele tomta med: atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utelager, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder over 0.7 m, beplantning, plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, belysning o.a. Søknaden skal i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise nærmeste nabobebyggelse.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Parkering og boder

Kommunens parkeringsnorm skal følges. All parkering skal skje i fellesanlegg for samtlige bygg. Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngangsparti og/eller i

parkeringskjeller. Det skal opparbeides 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA. I tillegg til bakkeparkering vist på plankartet kan parkering plasseres i anlegg under bakken (se § 3.2).

§ 3.2 Anlegg under bakken
Parkering, boder, avfallshåndtering, trapperom og sykkeloppstilling kan anlegges under byggeområdene A og B og fellesområdet FL1.
For denne etasjen er T-BRA = 1.380 m². Dersom underetasjen har et gulv med en kotehøyde på maks. 1,15 skal arealet av den bare telle 50% ved beregning av BRA.

§ 3.3 Miljø
Før det foretas utfylling, mudring eller lignende i sjøen skal det foreligge tillatelse etter forurensingsloven.

Vindforhold skal dokumenteres i form av vindforsøk som simulerer virkninger av utbyggingen. Avbøtende tiltak skal være ferdig prosjektert i forbindelse med byggetillatelse og eventuelle tiltak være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk. Vindforhold skal dokumenteres for alle uteoppholdsområder (gjelder fellesområder, balkonger og takterrasser).

Det skal utarbeides planer for avfallshåndtering som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med byggetillatelse. Det skal legges til rette for avfallssortering og etableres ett eller flere felles, lukkede søppelrom.

Dersom det velges elektrisk oppvarming må det etableres ny nettstasjon i den nye bebyggelsen med direkte utgang til det fri og i trygg avstand til tidevann.

§ 3.4 Frisikt
Innenfor viste frisiktsoner skal det ikke være trær, busker eller lignende i en høyde over 0,5 m. Kommunen kan kreve beplantning skåret ned for å sikre krav til frisikt.

§ 3.5 Plassering av offentlige- og felleselementer
Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i hele området. Større antenneanlegg skal være felles, og plasseres på en slik måte at de ikke er dominerende og/eller skjemmende.

§ 3.6 Støy/sjenanse for beboerne
Områdene og virksomhet i områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljøverndepartementets rundskriv T8/79).

§ 3.7 Utearealer og lek
Det skal anlegges lekeplasser i henhold til kommunens lekeplassnorm. Uteområder skal opparbeides med grønne arealer, trær, buskvegetasjon og fast belegg, og det skal legges stor vekt på god estetisk utforming av området og dets elementer (benker, bord og annet utstyr).

§ 3.8 Balkonger
Det kan tillates balkonger og takutstikk i en høyde på min. 2,5 meter over bakkenivå og inntil 1,5 meter ut fra bygningskropp.

§ 3.9 Sjøhuset Verven 34
Bygningen tillates flyttet fra sin nåværende plassering, men er regulert til spesialområde bevaring. Flyttingen må utføres av fagkyndige med kompetanse på flytting av antikvariske bygg.

Alt arbeid på sjøhuset må gjøres iht. § 5 selv om det gjøres før flytting.

§ 4 BYGGEOMRÅDER OG KOMBINERTE FORMÅL

§ 4.1 Byggegrenser
Ny bebyggelse kan oppføres innenfor de viste byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist er formålsgrense byggegrense. Byggegrenser gjelder ikke for anlegg under bakken til parkering, boder, (se § 3.2).

§ 4.2 Høyder og utnyttelse
Største tillatte mønehøyde er vist med kotehøyde på plankartet.

Areal av balkonger og terrasser med inntil 1,5 meter dybde skal ikke regnes med i bruksarealet.
For beregning av areal under bakken se § 3.2.

§ 4.3 Ubebygde deler av byggeområder
Ubebygde deler av byggeområder skal brukes til felles utearealer og tilpasses tilstøtende fellesområder. De skal være ferdig opparbeidet samtidig med at nye boliger tas i bruk.

§ 4.4 Bebyggelsen
Det skal legges stor vekt på estetikk med et moderne preg i utforming av ny bebyggelse og bruk av miljøvennlige materialer.
Fasadematerialet kan være minst 60% tegl og det resterende kan være pusset mur eller tilsvarende. Endene på blokk A og B skal utformes i tegl.

§ 4.5 Uteområder på tak
Det skal legges til rette for min. 900 m² rekreasjonsområde som fellesareal på tak over blokkene i område A og B. Enkeltelementer som rekkverk, pergola etc. kan i den sammenheng tillates utover angitt høyde på de sydligste delene av A og B.

§ 4.6 Område A og B
Her tillates maks. 117 leiligheter.
T-BRA = 9.590 m².
Underetasje/parkeringskjeller kommer i tillegg (se § 3.2).

Areal under blokk B ut mot sjøpromenaden skal opparbeides for opphold og lek.

§ 4.7 Område D
Området kan brukes til kontor- og forretningsvirksomhet. I tillegg tillates inntil 6 leiligheter.
T-BRA = 2090 m².

Bygninger kan brukes og vedlikeholdes slik de står i dag. Etter brann eller annen skade skal byggegrensen på 10m overholdes ved eventuelt nybygg/ombygging.

§ 5 SPESIALOMRÅDE – OMRÅDE C

Bygningen (Verven 34) reguleres til spesialområde bevaring men tillates flyttet fra sin nåværende plassering til den posisjonen som er vist på plankartet (se § 3.9).

§ 5.1 Bruk
Området kan benyttes til kontor, bolig og forretningsvirksomhet. Det tillates også bevertning. Virksomhet som innebærer vesentlig konflikt med kravet om vern tillates ikke. Det tillates maks. 16 leiligheter.

§ 5.2 Høyder
Største tillatte mønehøyde er vist med kotehøyde på plankartet.
Arker og tilbygg/påbygg for øvrig tillates ikke.
Oppjekking for justering/mindre økning av etasjehøyden kan tillates.

§ 5.3 Utforming
Karakteristiske bygningsdeler som søyler, bjelker, knær, utmurt bindingsverk, heiseark, vindehjul o.a. innretninger, opprinnelig materialbruk og taktekking, intakte dører, vinduer, listverk og øvrig utstyr i interiør så vel som i eksteriør skal bevares.
Skilt, reklame og utebelysning skal tilpasses sjøhusets egenart (jvf. Sentrumsvedtektene § 9).
Reklame uten direkte tilknytning til erverv i bygningen tillates ikke.

§ 5.4 Byggetillatelse
Søknader om byggetillatelse skal forelegges Byantikvaren.
Det kan ved byggemelding stilles krav om tegningsmateriale i større målestokk.
I tillegg til arbeider nevnt i plan- og bygningsloven §§ 87 og 93 kreves byggetillatelse for igangsetting/endring av forholdene nevnt i § 4.7.2 samt for oppsetting av antenner og fargesetting.

§ 6 OFF. TRAFIKKOMRÅDER

§ 6.1 Sjøpromenade
Areal vist som sjøpromenade skal opparbeides i minst 8 m bredde. Trafikkarealene i hver ende av denne (i øst og vest) skal opparbeides som smalere gangbroer over vannet.

Arealene må opparbeides med høy kvalitet. Asfaltbelegg tillates ikke. Plasser og utvidelser langs promenaden skal belegges med naturstein som det dominerende materiale.

På sjøpromenaden må det gis mulighet for vannuttak med tilkoplingsmulighet for brannvesenet.

Sjøpromenaden skal dimensjoneres som vern mot pårenningsskader på tilliggende byggeområder iht. de til enhver tid gjeldende fartsgrenser i indre havnebasseng og iht. beregning foretatt iht. Norsk Standard 3491-7.

§ 6.2 Trafikkområde i sjø
Det tillates ikke innretninger som kommer i konflikt med fremkommelighet og merkesystem i seilingsleden. Innenfor den viste fyllingsfoten skal sjøbunnen bygges opp og utformes slik at den verner bebyggelse og sjøpromenade mot pårenning fra båter.
Tiltak i sjøen skal godkjennes av havnemyndighetene.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Fellesområdene er felles for alle eiendommene i planområdet.

§ 7.1 Tilkomst for utrykningskjøretøy

Over FL 2, felles atkomst vest for A og felles parkering øst for B må det være plass til gjennom-kjøring fra Verven til sjøpromenaden for Brannvesenets biler og redningsutstyr. Dekket her må dimensjoneres for en slik belastning, for eksempel ved armert gress. Også andre utrykningskjøretøy og kommunens vedlikeholdsutstyr må sikres atkomst til sjøpromenaden.

§ 7.2 Felles lekeområde

Områdene skal opparbeides med vegetasjon o.a. til arealer for opphold, rekreasjon og lek, for alle brukergrupper. Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som fellesområde. Områdene skal opparbeides etter detaljplaner i mål 1:200 som viser terreng, beplanting, belegg, areal og utstyr, stier, lys, skilt o.a. Detaljplaner skal godkjennes av byplansjefen og parksjefen. Det skal ved planlegging og opparbeidelse sikres god og naturlig forbindelse mellom områdene FL 1 og FL 2. For eventuell underetasje under FL 1 se § 3.2.

§ 8 REKKEFØLGE AV TILTAK

Friområdene Badedamsparken og Johannesparken/Kjelvene skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor delfeltene A og/eller B.

Før nybygg tas i bruk eller eksisterende bygninger tas i bruk til nye formål må offentlige trafikkarealer innenfor planområdet være sikret opparbeidet.

Før boliger i A eller B tas i bruk må FL1, FL2, felles parkering og atkomst mellom områdene A og D, Verven og sjøpromenade være ferdig opparbeidet.

Dersom boliger i C tas i bruk før FL1 er opparbeidet skal det opparbeides midlertidige lekearealer som tilfredsstiller lekeplassnormens krav. Sjøpromenaden skal sikres på en slik måte at ferdsel fra C til midlertidig lekeplass skjer på en sikker måte for alle beboere.

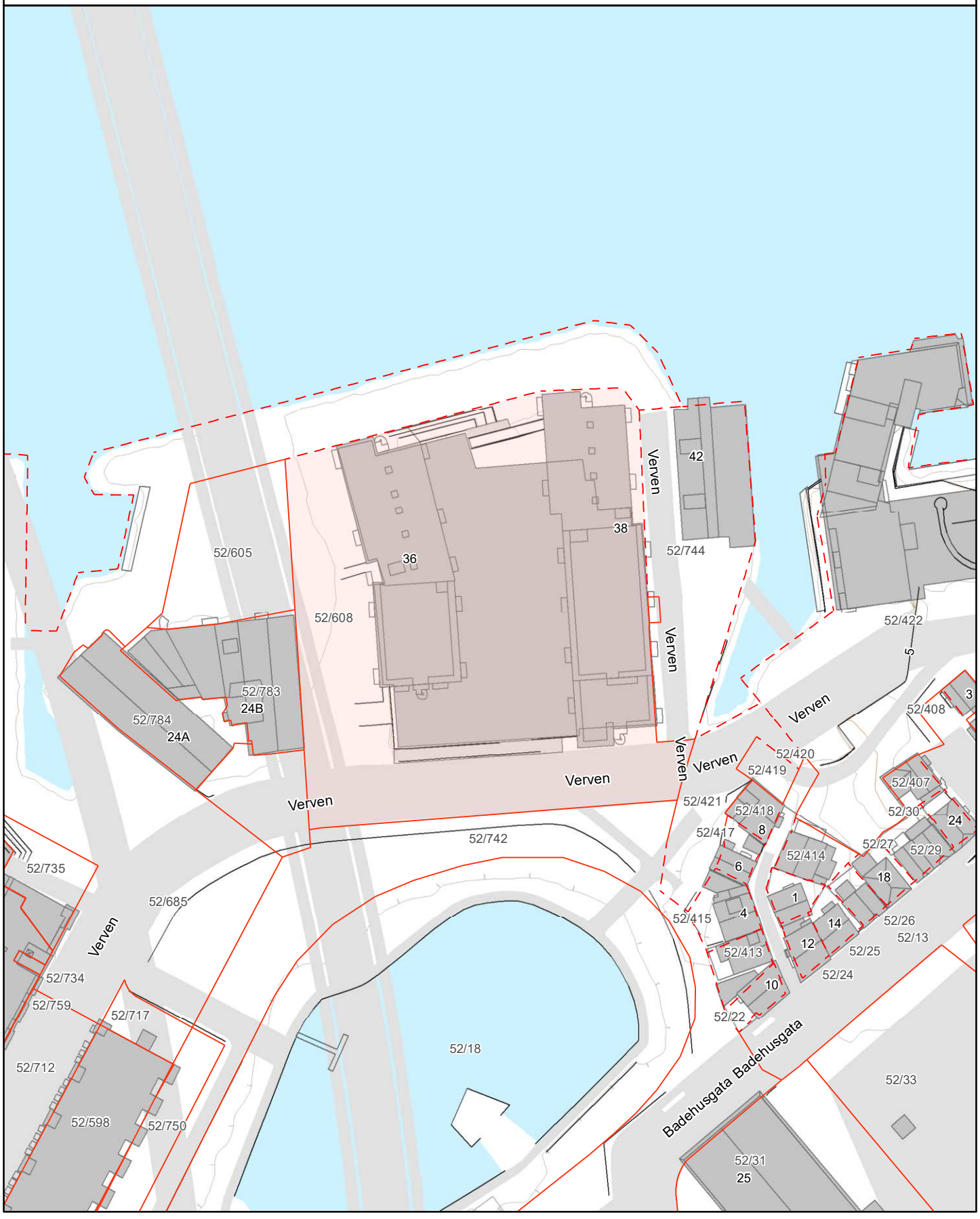
Før nye boliger tas i bruk må trafikksikker skolevei være sikret opparbeidet.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/608/0/0
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Verven 36, 4014 Stavanger
Gnr. 52, Bnr. 608, andelsnr. 47 i BORETTSLAGET VERVEN PANORAMA, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Erlend Haglund

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 906 96 100

E-post: erlend.haglund@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.
