PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

PROFESSOR HANSTEENS GATE 43

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger

Kommunale opplysninger

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport leilighet

Professor Hansteens Gate 43
4021 Stavanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 05/06/2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:24, Bnr: 478
Hjemmelshaver:	Kristine Skalle
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1977
Tomt:	Borettslag m²
Kommune:	Stavanger

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristine Skalle
Befaringsdato:	04.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg i 4 etasjer oppført i 1977. Bygget er oppført med grunnmur og etasjeskille i betong, og yttervegger i trekonstruksjoner og betong.
Yttertaket er flatt. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.
Leiligheten har en terrasse med fliser med utgang fra stue og en ny markterrasse på tomten.
Etasjeskiller av betong.

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalt-belegg. Takkonstruksjon og utvendig tekking er ikke kontrollert.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder.
Felles trappeganger uten heis.
Underetasjen har felles garasjeanlegg og boder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Oppgraderinger som er utført ved flere anledninger fremstår som egeninnsats, og det er registrert enkelte ufagmessige tilpasninger.
Leiligheten fremstår likevel i normal stand sett i forhold til alder og bruk. Noe bruksmerker må påregnes.

For øvrig vises det til punkter omtalt i tilstandsrapporten for nærmere vurdering av registrerte forhold.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.
Informasjon gitt av eier.
Innhentet noe informasjon fra forrige salg.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Leiligheten har like overflater: Gulv har parkett, laminat, fliser, vegger består av malte plater og betong. Tak har malt betong.
malte.

Takhøyden stue er ca. 238 cm.

Bad har baderomsplater på vegger.
Varmekabler og fliser (granitt) på gulv.
Innredning, servant, blandebatteri, dusjkabinett, garnityr, blandebatteri og gulvstående toalett.
Våtrommet har avtrekk i taket tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Vaskerom er innredet med skap, benk og opplegg til vaskemaskin.
Vegger har malte gipsplater.
Gulv har en sluk i plast og fliser.
Våtrommet har avtrekk i taket tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer, benkeplate i heltre med nedfelt vask og blandebatteri.
Steikeovn, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Automatisk lekkasjesikring med føler er montert i kjøkkenskap under vask, ikke funksjons testet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Leiligheten er antatt rehabilitert ved flere anledninger.
-Kjøkkeninnredning og utstyr er fra 2022.
-De fleste overflater er sparklet og malt i nyere tid.
-Terrassedør er skiftet i 2008, to vinduer i soverom er skiftet i 2001.
-Markterrasse er oppført i nyere tid.

FELLESKOSTNADER:
Se meglers opplysninger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje.	68			20
SUM BYGNING				20
SUM BRA	68			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1. Etasje.
Entre, soverom, bad, stue, kjøkken, vaskerom og to boder.

BRA-e:

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

1. Etasje.
BRA-i inngår med 68 kvm.
TBA inngår med 20 kvm. uteplass på markplan med terrassebord.

Leiligheten disponerer en bod i felles anlegg, ikke medtatt i arealet.
Parkeringsplass for en bil i lukket garasjeanlegg med el - bil lader.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var oppholdsvær med ca. 17 grader på befaringsdagen.
Boder inneholdt betydelige mengder lagrede gjenstander, noe som begrenset tilkomst og reduserte muligheten for en fullgod visuell inspeksjon av flater.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Linda (mor til hjemmelshaver)

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

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

05/06/2026



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Vaskerom 1. etasje

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom er innredet med skap, benk og opplegg til vaskemaskin.
Vegger har malte gipsplater.
Gulv har en sluk i plast og fliser.
Våtrommet har avtrekk i taket tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Grunnstamme på våtrommet er fra byggeår med enkel standard.

Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Tilluft-spalte under dør mangler. Etablere tilluftspalte under dør for å forbedre ventilasjonen.
Manglende ventilasjon kan gi økt luftfuktighet, mygg og skader.
Våtrommet har alder og slitasje som tilsier kort gjenværende levetid. Løsningene vurderes å være teknisk utdaterte og har passert sin normale brukstid.
Våtrommet må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og for å redusere risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Gulv har fliser, en sluk i plast.
Det er registrert ca. 10 - 20 mm. fall fra vegg til sluk.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Usikker bruk av membran i gulv, gir økt risiko for lekkasje, blir mer omtalt i neste punkt. Det er i tillegg registrert gulvlister i trevirke, skal ikke benyttes i våtrom. Manglende fuktbestandige materialer kan over tid medføre oppfukting, svelling og skader.
-Terskel har ikke tilfredsstillende membran oppbrett ved dør.
Manglende oppbrett innebærer at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet, dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom.
For å lukke avviket må det påregnes å etablere riktig membranoppbrett mot terskel, noe som normalt krever ombygging av gulv og terskelområdet.

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er ikke synlig i våtrommet.

Det er fuktkontrollert i et tilstøtende rom, - i dette tilfellet kjøkkenskap - uten funn av fukt i konstruksjonen.
Ved fuktsøk i våtrom er det ikke påvist fukt i konstruksjonen.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er ikke påvist synlig membran verken i sluk eller andre tilgjengelige områder. Det er heller ikke synlig membranoppkant mot vegger, og det er registrert bruk av trelister mot våtsonen. Dette er forhold som ikke tilfredsstiller krav til fuktsikring i våtrom og gir betydelig risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Manglende synlig membran og bruk av materialer som ikke tåler fuktpåvirkning, som trelister, innebærer at våtrommets tettesjikt ikke kan verifiseres og sannsynligvis ikke fungerer etter dagens krav. Forholdet vurderes som alvorlig, og bygningsdelen settes til TG 3.
Våtrommet må totalrehabiliteres for å etablere et dokumentert og forskriftsmessig våtrom.



1.2 Bad 1. etasje.

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Bad har baderomsplater på vegger.
Varmekabler og fliser (granitt) på gulv.
Innredning, servant, blandebatteri, dusjkabinett, garnityr, blandebatteri og gulvstående toalett.
Våtrommet har avtrekk i taket tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Våtrommet er rehabilitert i nyere tid, usikker alder men grunnstamme er fra byggeår.

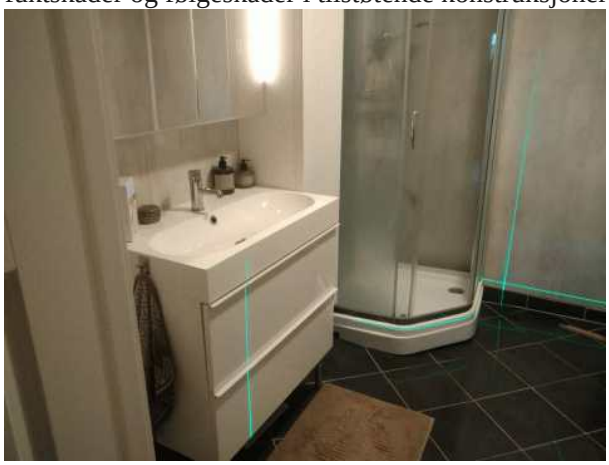
Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Baderomsplatene er ikke tilstrekkelig festet til underlaget, og det er registrert løse plater på flere områder. Utførelsen vurderes som ufagmessig, blant annet ved bruk av synlige skruer i innvendige hjørner og manglende korrekt listverk. Det er benyttet trelister i våtsonen, noe som ikke er egnet i fuktutsatte områder og øker risikoen for fuktopptrekk og skade i underliggende konstruksjoner.

Avløpet fra vask er ført med synlig rør direkte til sluk.
En løsning som ikke tilfredsstiller dagens krav til skjulte eller beskyttede føringer i våtrom.
Våtrommet har alder og slitasje som tilsier kort gjenværende levetid, og løsningene vurderes som teknisk utdaterte og ikke i tråd med dagens krav til fuktsikring. Bygningsdelen har passert sin normale brukstid.

Servanten har krakeleringer i porselenet. Dette vurderes som et kosmetisk avvik uten funksjonell betydning.

Våtrommet må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å tilfredsstille gjeldende krav og for å redusere risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 1.2.2 Overflate gulv

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

Gulv har varmekabler og fliser (granitt)
En sluk i plast plassert under dusjkabinett.
Det er registrert ca. 30 mm. fall fra dør mot dusjkabinett men se kommentar under.

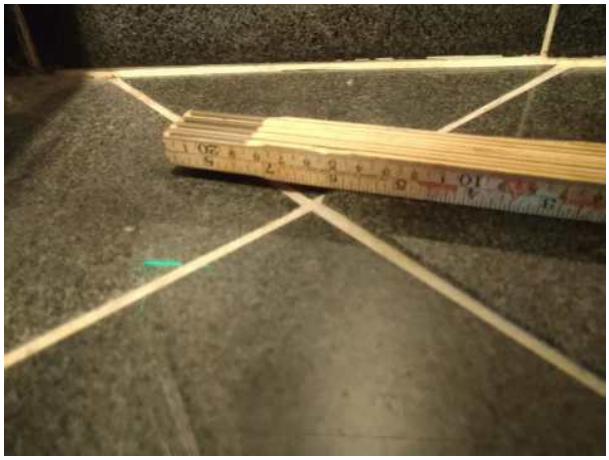
©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, noen mm. fall er registrert men har begrenset fall rundt sluk.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.

Det er i tillegg registrert store sprang mellom fliser, noe som indikerer ufagmessig utførelse og manglende planhet i underlaget. Slike sprang kan gi punktbelastninger, økt risiko for flisbrudd, svekkede fuger og redusert levetid for overflaten.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at riktig fall etableres og flisarbeidet utføres i henhold til gjeldende krav. Ved en fremtidig renovering må det påses at våtrommet bygges opp med korrekt fall, planhet og forskriftsmessig utførelse.



TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran på gulv er i dette tilfellet vinyl-belegg, registrert ved sluk klemt via klemring. Ukjent alder på vinyl-belegget.
Vegger har baderomsplater som fuktsikring.

-Forventet levetid på membran (vinyl-belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Det er fuktkontrollert i et tilstøtende rom, - i dette tilfellet kjøkkenskap - uten funn av fukt i konstruksjonen.
Ved fuktsøk i våtrom er det ikke påvist fukt i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Rørgjennomføringer bak dusjkabinett er utført uten bruk av korrekt mansjett, noe som medfører en åpen glippe rundt gjennomføringen. Dette er et avvik fra preaksepterte løsninger for våtrom, hvor gjennomføringer skal være tett utført for å
hindre fuktvandring.
Åpningen kan føre til lekkasje mot veggkonstruksjonen ved søl eller ved en eventuell lekkasje i avløpet, og øker risikoen for skjulte fuktskader over tid.
Det anbefales at gjennomføringen tettes med egnet masse eller mansjettløsning for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og redusere risiko for skadeutvikling.
Membranarbeid mangler dokumentasjon, da settes tilstandsgrad TG 2. Dette skyldes at det ikke foreligger verifiserbar informasjon, erfaring om oppbygging eller korrekt tilslutning til sluk og gjennomføringer. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen innebærer økt risiko for feil og redusert levetid, selv om det ikke er registrert synlige avvik ved befaring.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
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 føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.
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. Påpeker at våtrommet har kort gjenværende levetid.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 1. etasje

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer, benkeplate i heltre med nedfelt vask og blandebatteri.
Steikeovn, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Automatisk lekkasjesikring med føler er montert i kjøkkenskap under vask, ikke funksjons testet.

Kjøkkeninnredning og utstyr er nytt i 2022.

Komfyrvakt ble et krav i NEK 400 fra 2010, og gjelder for nye installasjoner og ved vesentlige endringer i eksisterende anlegg, noe usikkert om det ble gjort endringer ved fornyelse av innredning.
For eksisterende kurser som ikke bygges om, er det ikke krav om ettermontering av komfyrvakt.

Likevel anbefales komfyrvakt som et sikkerhetstiltak, da den reduserer risiko for komfyrbrann betydelig.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
Det mangler tett overgang mellom benkeplate og vegg, og åpningen bør tettes med egnet tettestoff for å hindre fuktinntrengning i underliggende veggkonstruksjon.

Sokkelen under vask er uferdig/løs, og bør festes for å sikre stabilitet og hindre bevegelser.
Benkeplaten har behov for vedlikehold, og bør behandles for å opprettholde motstand mot fukt og slitasje.

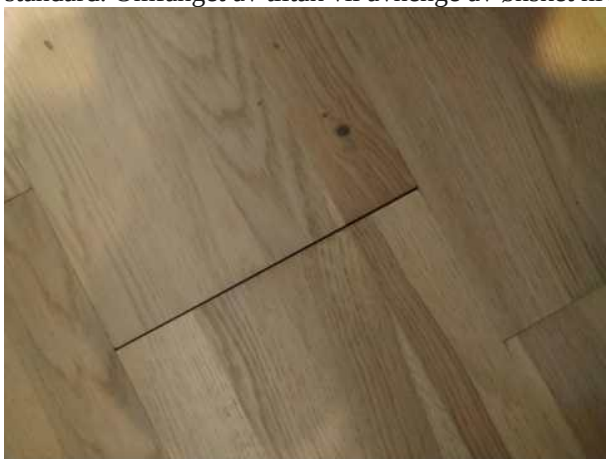


3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Rom ellers i leiligheten er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.
Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har leiligheten for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Noe slitasje og sprekker er registrert på parkettgulv, spesielt på kjøkken/stue.
Laminat på soverom har også skader i overflate.
Samlet vurdert må det påregnes delvis fornying av innvendige overflater for å oppnå normal brukskvalitet og dagens standard. Omfanget av tiltak vil avhenge av ønsket nivå ved oppgradering.



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vindu og dører i malt trevirke, omramming i malt aluminium og isolerglass.
Inngangsdør er i malt trevirke med B-30 som brannmotstand.
Normal levetid på vinduer med omramming av aluminium er opp mot 60 år.

Terrassedør er ny i 2008 og 2 vindu på soverom er fra 2001.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Markterrassen med utgang fra stue er kledd med terrassebord og oppført i 2022. Det underliggende bjelkelaget er ikke kontrollert, da konstruksjonen er gjenkledd, og tilkomst mangler. Underliggende etasje er felles garasjeanlegg, antatt tekket med asfalt - belegg. Tilstanden på bjelkelaget og tekking kan derfor ikke verifiseres, og det tas forbehold om skjulte forhold.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekranen er montert i skap under vask på kjøkken.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast, anlegget er fra byggeår.

Forventet levetid plast og kobber-rør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid er anslått til ca. 50 år.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, for utenom vask på kjøkken.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene og avløpsrørene. Eldre røropplegg har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi skjulte skader i konstruksjoner. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.
Tidspunktet for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå plutselig uten forvarsel.
I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken vil det være naturlig og anbefalt å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann kommer fra felles tank for borettslaget.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonen består av ventiler i vegger som er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.
Ventilator med avtrekk på kjøkken, tilkoblet felles anlegg.

Ventilasjonsanlegget er felles for hele blokken, ventilasjonskanaler anbefales rengjort for å forbedre ventilasjonen ytterligere.
Ventilasjon er funksjons testet med papir og fremstår med godt avtrekk.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er registrert brannvarslere og nytt slukkeutstyr i leiligheten.
Brannskille mellom leiligheter er ikke kontrollert.

Radonmåling
Ref generalsamlingsdokumentene, se vedlegg.
Radonsanering:
Radon SørVest har jobbet med dette i hele perioden. Det har trukket ut i tid pga varierende tiltak mot smitte og sykdom blant arbeiderne som monterer radonsugene.
Siste måling inkluderte 1 etg i blokk. Der var det noen få som hadde radon-nivå over tiltaksgrensen. Det har skapt litt hodebry å finne ut hvorfor dette forekommer da leilighetene i 1 etg har en parkeringskjeller med god gjennomlufting under seg. Etter befaring med Radon SørVest as og en lengre prat med Simex as (ventilasjon) er foreløpig konklusjon at tilluftsventilene på yttervegg er skrudd for tett til. Dette medfører at det trekkes falsk luft inn via f eks kontaktene. Styret tester ut en annen type tillufts-ventil som sikrer nok til-luft.

-Det er ved nivelleringer registrert avvik på opp mot 45 mm. på gulvflate målt i entre og soverom. Stue og kjøkken har avvik på ca. 22 mm. TG 2.

Tilstandsgrad 3 gis for soverom og entre med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre leiligheter ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
Estimerte kostnader for oppretting av soverom og entre blir satt til ca. 20 000,-

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling

Tilluft-spalte under dør mangler. Etablere tilluftspalte under dør for å forbedre ventilasjonen.
Manglende ventilasjon kan gi økt luftfuktighet, mygg og skader.
Våtrommet har alder og slitasje som tilsier kort gjenværende levetid. Løsningene vurderes å være teknisk utdaterte og
har passert sin normale brukstid.
Våtrommet må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og for å redusere risiko for
fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

1.1.2 Vaskerom 1. etasje Overflate gulv

-Usikker bruk av membran i gulv, gir økt risiko for lekkasje, blir mer omtalt i neste punkt. Det er i tillegg registrert gulvlister i trevirke, skal ikke benyttes i våtrom. Manglende fuktbestandige materialer kan over tid medføre oppfukting, svelling og skader.
-Terskel har ikke tilfredsstillende membran oppbrett ved dør.
Manglende oppbrett innebærer at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet, dette kan medføre fuktskader i tilstøtende
rom.
For å lukke avviket må det påregnes å etablere riktig membranoppbrett mot terskel, noe som normalt krever ombygging
av gulv og terskelområdet.

1.2.1 Bad 1. etasje. Overflate vegger og himling

©mstr.no

Baderomsplatene er ikke tilstrekkelig festet til underlaget, og det er registrert løse plater på flere områder. Utførelsen vurderes som ufagmessig, blant annet ved bruk av synlige skruer i innvendige hjørner og manglende korrekt listverk. Det er benyttet trelister i våtsonen, noe som ikke er egnet i fuktutsatte områder og øker risikoen for fuktopptrekk og skade i underliggende konstruksjoner.

Avløpet fra vask er ført med synlig rør direkte til sluk.
En løsning som ikke tilfredsstiller dagens krav til skjulte eller beskyttede føringer i våtrom.
Våtrommet har alder og slitasje som tilsier kort gjenværende levetid, og løsningene vurderes som teknisk utdaterte og ikke i tråd med dagens krav til fuktsikring. Bygningsdelen har passert sin normale brukstid.

Servanten har krakeleringer i porselenet. Dette vurderes som et kosmetisk avvik uten funksjonell betydning.

Våtrommet må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å tilfredsstille gjeldende krav og for å redusere risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

1.2.2 Bad 1. etasje. Overflate gulv

-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, noen mm. fall er registrert men
har begrenset fall rundt sluk.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående
vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.

Det er i tillegg registrert store sprang mellom fliser, noe som indikerer ufagmessig utførelse og manglende planhet i underlaget. Slike sprang kan gi punktbelastninger, økt risiko for flisbrudd, svekkede fuger og redusert levetid for overflaten.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at riktig fall etableres og flisarbeidet utføres i henhold til gjeldende krav. Ved en fremtidig renovering må det påses at våtrommet bygges opp med korrekt fall, planhet og forskriftsmessig utførelse.

1.2.3 Bad 1. etasje. Membran, tettesjiktet og sluk

-Rørgjennomføringer bak dusjkabinett er utført uten bruk av korrekt mansjett, noe som medfører en åpen glippe rundt
gjennomføringen. Dette er et avvik fra preaksepterte løsninger for våtrom, hvor gjennomføringer skal være tett utført for å
hindre fuktvandring.
Åpningen kan føre til lekkasje mot veggkonstruksjonen ved søl eller ved en eventuell lekkasje i avløpet, og øker risikoen
for skjulte fuktskader over tid.
Det anbefales at gjennomføringen tettes med egnet masse eller mansjettløsning for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og
redusere risiko for skadeutvikling.
Membranarbeid mangler dokumentasjon, da settes tilstandsgrad TG 2. Dette skyldes at det ikke foreligger verifiserbar
informasjon, erfaring om oppbygging eller korrekt tilslutning til sluk og gjennomføringer. Manglende dokumentasjon og
usikkerhet rundt utførelsen innebærer økt risiko for feil og redusert levetid, selv om det ikke er registrert synlige avvik
ved befaring.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
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 føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.
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. Påpeker at våtrommet har kort gjenværende levetid.

3.1 Andre rom

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Noe slitasje og sprekker er registrert på parkettgulv, spesielt på kjøkken/stue.
Laminat på soverom har også skader i overflate.
Samlet vurdert må det påregnes delvis fornying av innvendige overflater for å oppnå normal brukskvalitet og dagens
standard. Omfanget av tiltak vil avhenge av ønsket nivå ved oppgradering.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene og avløpsrørene. Eldre røropplegg
har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi skjulte skader i konstruksjoner. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.
Tidspunktet for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader
oppstå plutselig uten forvarsel.
I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken vil det være naturlig og anbefalt å skifte rør for å redusere risiko
og sikre et moderne og trygt anlegg.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist synlig membran verken i sluk eller andre tilgjengelige områder. Det er heller ikke synlig membranoppkant mot vegger, og det er registrert bruk av trelister mot våtsonen. Dette er forhold som ikke tilfredsstiller krav til fuktsikring i våtrom og gir betydelig risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Manglende synlig membran og bruk av materialer som ikke tåler fuktpåvirkning, som trelister, innebærer at våtrommets tettesjikt ikke kan verifiseres og sannsynligvis ikke fungerer etter dagens krav. Forholdet vurderes som alvorlig, og bygningsdelen settes til TG 3.
Våtrommet må totalrehabiliteres for å etablere et dokumentert og forskriftsmessig våtrom.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260138
Addresse	Professor Hansteens gate 43		
Postnr.	4021	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Kristine Skalle		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år og 4 mnder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Prosjekt renovering av fasade vil starte ila de neste månedene

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Uvisst. Måler er sendt til styret i borettslaget

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Prosjekt renovering av fasade starter ila de neste månedene

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Prosjekt renovering av fasade starter ila de neste månedene

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.06.2026

Signert av *Kristine Skalle*

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Professor Hansteens gate 43, 4021 STAVANGER**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309185**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4319850**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **478**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1977**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

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 **187,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **160,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 930 kWh**

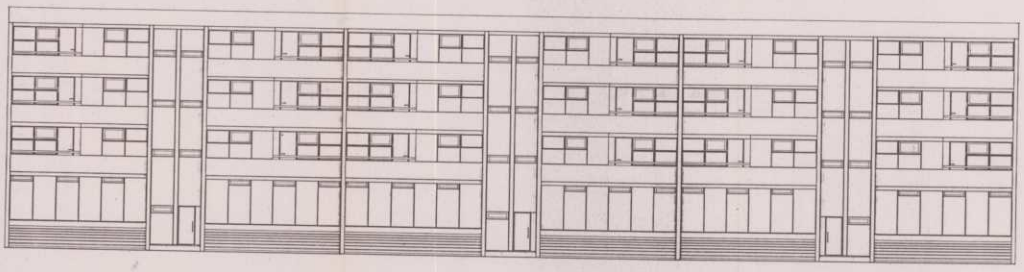


FASADE MOT BOLIGGATE

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSDEN

SBBL

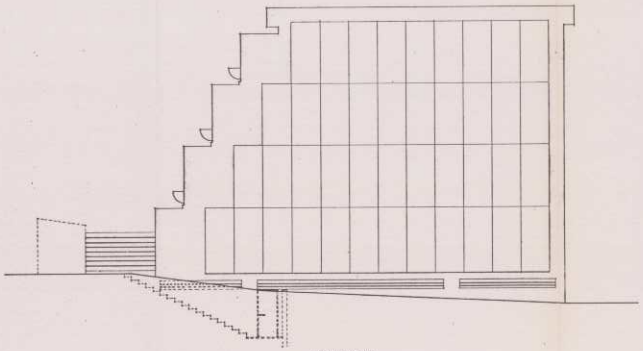
rev.	rev.dato	sign.	
TJENSVOLL FELT E			dato 2.1.75
BLOKK NR. 19 FASADE MOT BOLIGGATE			målestokk 1:100
TJENSVOLLTEAMET AS TLF 30084 JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER		oppdr.nr. 022	tegn. nr. 458



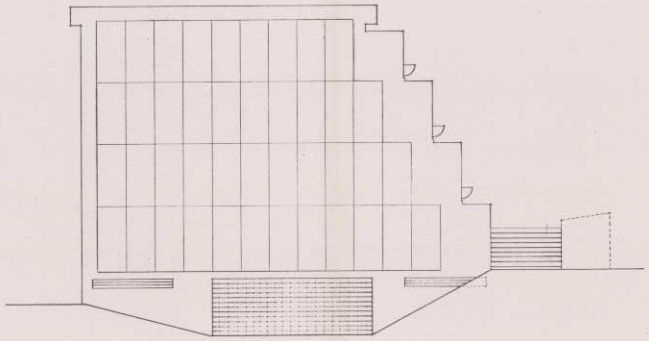
BAKFASADE

SBBL

rev.	rev.dato	sign.	dato
TJENSVOLL FELT E			2.1.75
BLOKK NR.19 BAKFASADE			målestokk 1:100
TJENSVOLLTEAMET AS TLF 30084 JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER	oppdr. nr. 022		tegn. nr. 457



GAVLFASADE

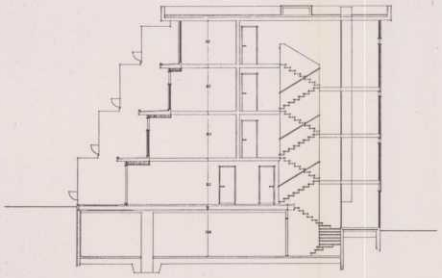


GAVLFASADE m/ KJØREINNGANG

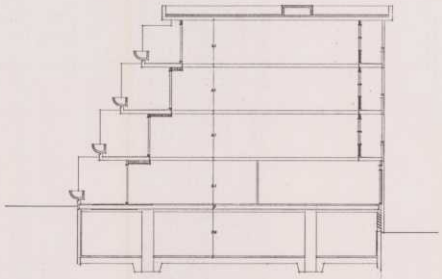
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSETATEN

SBBL

rev.	rev.gjelder	sign.	dato
TJENSVOLL FELT E			2.1.75
BLOKK NR. 19 GAVLFASADER			målestokk 1:100
TJENSVOLLTEAMET AS TLF 30084 JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER		oppdr. nr. 022	tegn. nr. 456



SNITT GJENNOM TRAPPEROM

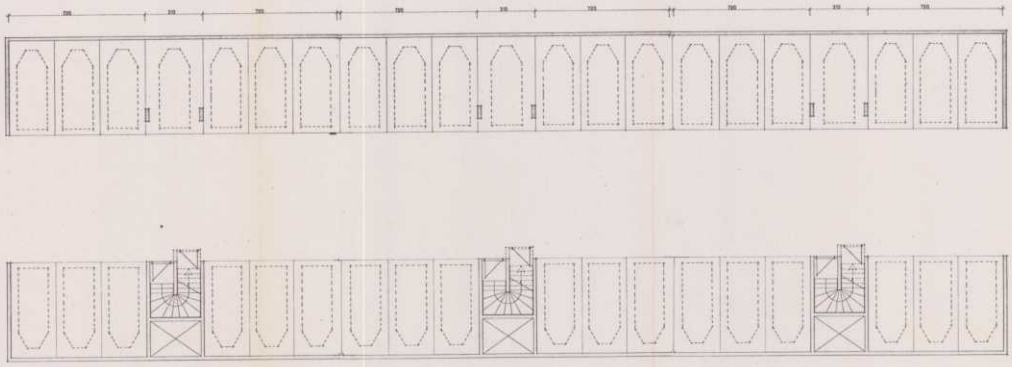


SNITT GJENNOM LEILIGHETER

STAVANGER KOMMUNE
Byggesaksarkivet
Dok. nr.

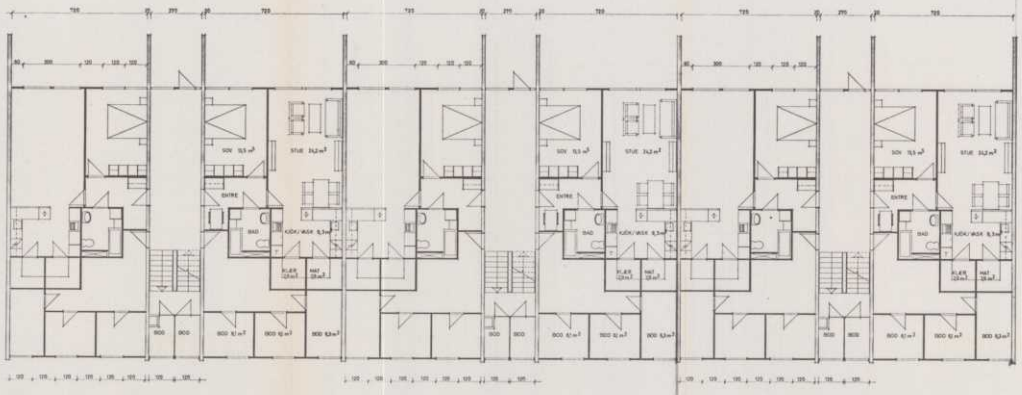
SBBL

rev.	rev.grekker	sign.	dato
TJENSVOLL FELT E			21.75
BLOKK NR.19 SNITT			målestokk 1:100
TJENSVOLLTEAMET AS TLF 30084 JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER		oppdr. nr. 022	tegn. nr. 455



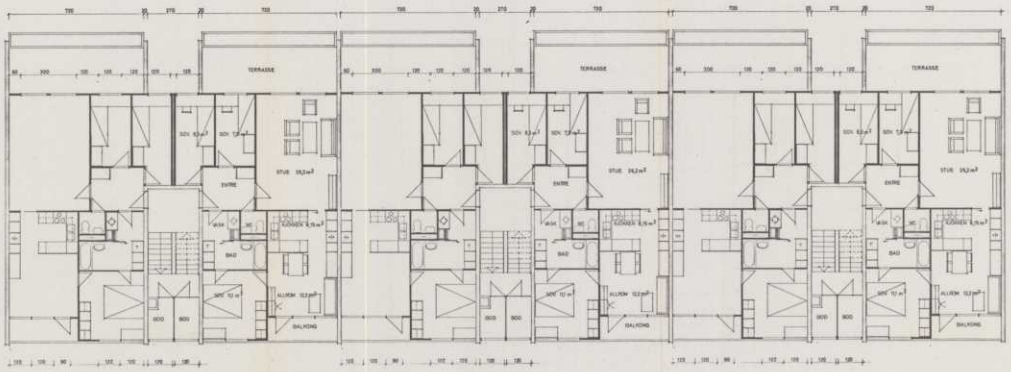
SBBL

rev.	rev.gjelder	sign.	dato
TJENSVOLL FELT E			2.1.75
BLOKK NR.19 PLAN KJELLER			målestokk 1:100
TJENSVOLLTEAMET AS TLF. 30084 JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER		oppdr. nr. 022	tegn. nr. 450



SBBL

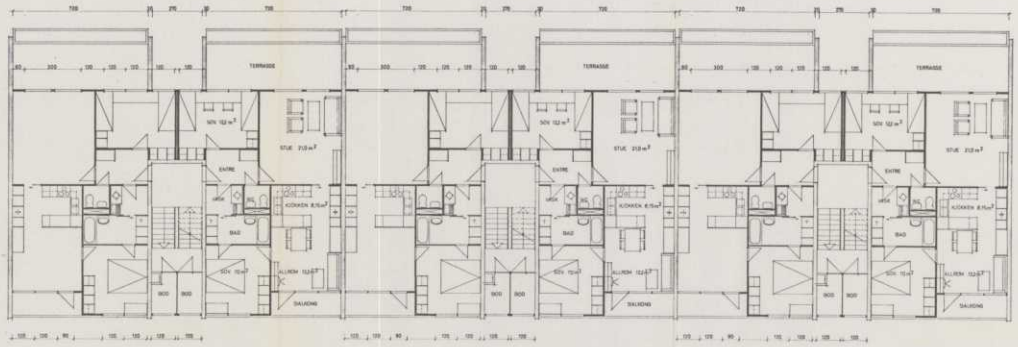
rev.	rev.tekster	sign.	
TJENSVOLL FELT E			dato 2.1.75
BLOKK NR.19 PLAN 1ETG.			målestokk 1:100
TJENSVOLLTEAMET AS TLF 30084 JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER		oppdr.nr. 022	tegn. nr. 451



STAVANGER KOMMUNE

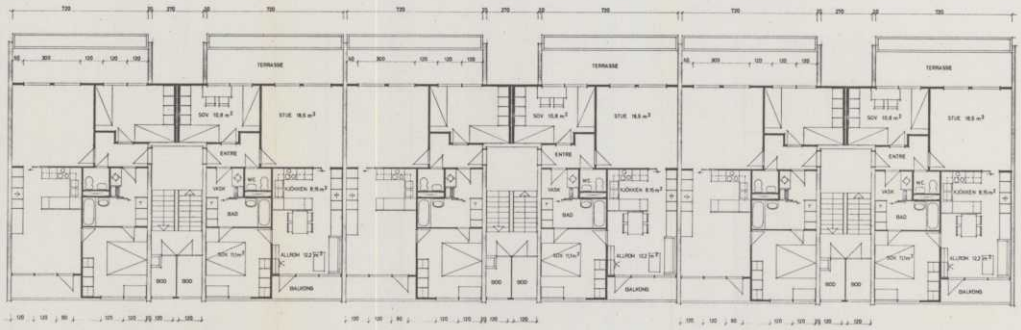
SBBL

rev.	rev.dato	sign.	
TJENSVOLL FELT E			dato 2.1.75
BLOKK NR.19 PLAN 2 ETG.			målestokk 1:100
TJENSVOLLTEAMET AS TLF 30084 JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER		oppdr. nr. 022	tegn. nr. 452



SBBL

rev.	rev.dato	sign.	dato
TJENSVOLL FELT E			2.1.75
BLOKK NR. 19 PLAN 3 ETG.			målestokk 1:100
TJENSVOLLTEAMET AS TLF 30084 JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER		tegnp. nr. 022	tegn. nr. 453



STAVANGER KOMMUNE

SBBL

rev.	rev.dato	sign.	dato
TJENSVOLL FELT E			2.1.75
BLOKK NR. 19 PLAN 4 ETG.			målestokk 1:100
TJENSVOLLTEAMET AS TLF. 30084 JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER		oppdr. nr. 022	tegn. nr. 454

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Professor Hansteens gt. 39-43

gnr. 25, bnr. 5 Felt B blokk nr. 19

Stvgr. Boligbyggelag

30.1.75 sak 81

1. Attest fra byingeniøren.

10. juni 1977

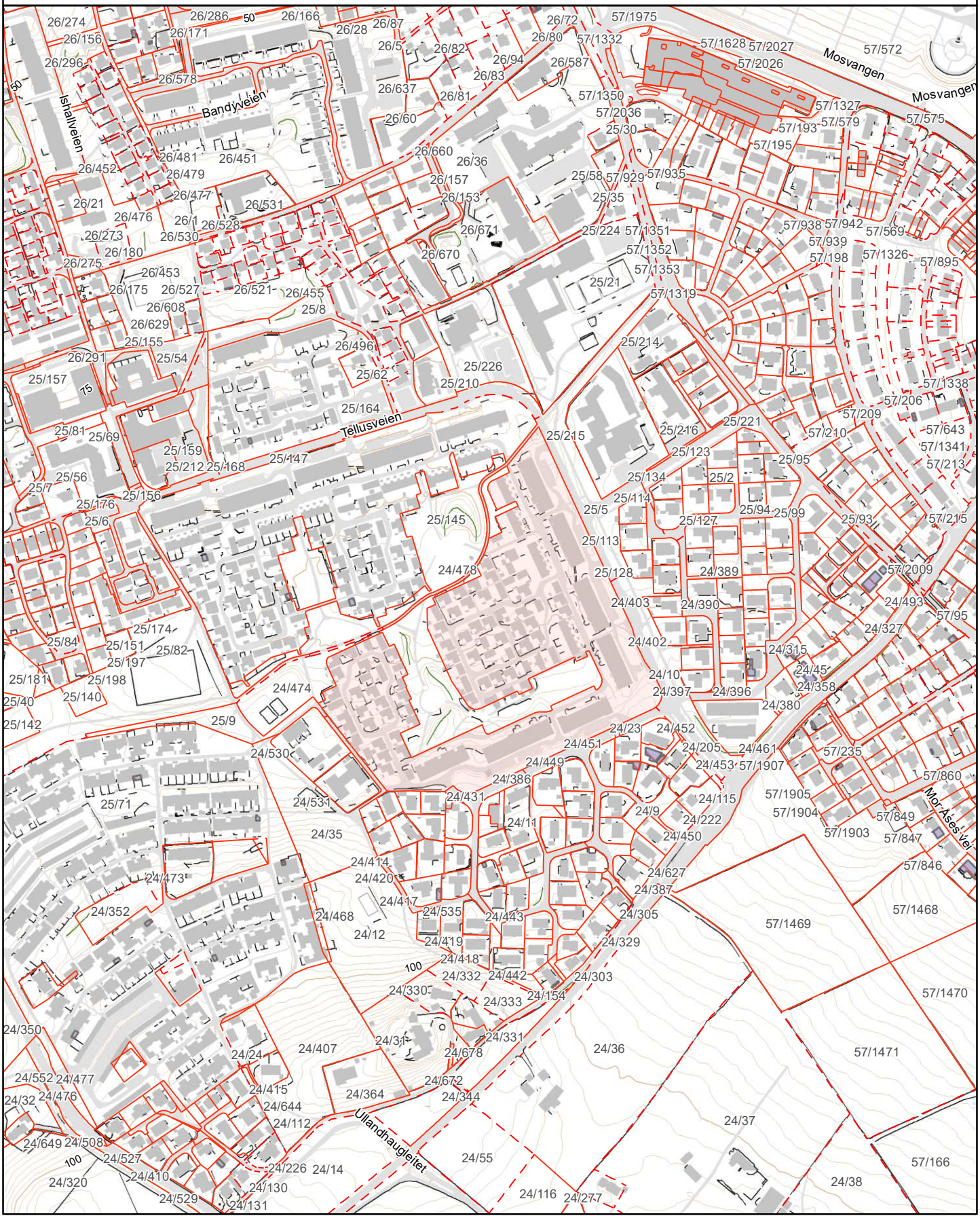
Reidar Haukali

Pr. Waldeland

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/478/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:5,000

Stavanger kommune



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	03.06.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark

Eiendomsinfo

Gnr:	24	Bnr:	478	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Professor Hansteens gate 43 4021 Stavanger						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Informasjon

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

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

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

Vedtekter

for B/L Soltun, org nr. 952 613 278, tilknyttet Bate boligbyggelag vedtatt på generalforsamling

den 21.09.2005, sist endret i generalforsamling 25.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

4-3 Installasjoner på fellesareal

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Elektronisk kommunikasjon

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Borettslaget Soltun



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun.

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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Onsdag 22.04.2026, kl. 18:00

Clarion Hotel Energy

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 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utbygging rekkehus

6 Avviksregister

7 Løpende Informasjon om prosjektet

8 Forpliktende Fremdriftsplan

9 Tiltak mot støv

10 Innsyn i avtaler

11 Valg

- 11.1 Valg av styreleder for to år
- 11.2 Valg av styremedlemmer for to år
- 11.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 11.4 Valg av valgkomité
- 11.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 11.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Soltun

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år. Styret foreslår samme godtgjørelse som i fjor.

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

5. Utbygging rekkehus

Saksmelder Anne Khadka.

Jeg har bodd på Soltun i over 10 år og opplever at rekkehuset vi bor i er lite i grunnflaten i 1. etasje. Med flere barn er det trangt i stuen og vanskelig å få plass til ekstra besøk.

Jeg ønsker derfor at det utvikles tegninger for mulig utbygging helt frem til uteboden, evt inkludert uteboden, med vindu mot eget inngangsparti og hel vegg langs naboens inngangsparti.

Dagens utbyggermuligheter gir ikke tilfredsstillende kvadratmeter i første etasje, for at det skal lønne seg å bygge ut og løser heller ikke plassproblemene.

Dersom vi får bygget ut første etasje helt frem til boden, vil man kunne få et stue areal som gir rom for både juletre og familieselskaper. Det vil heller ikke sjenere naboen, siden vinduet vil være rettet mot eget inngangsparti.

I tillegg er det ønskelig at det minste soverommet i andre etasje (som er tilnærmet et kontor i størrelse) også bygges ut. Et av rekkehusene (tror det er nr 64) har allerede bygget ut på denne måten og jeg ønsker derfor at det skal utvikles tegninger som gir alle muligheten til å bygge ut på samme måte.

Foruten at det blir hyggeligere å bo i eget rekkehus, tror jeg også at det vil gjøre Soltun til et enda mer attraktivt sted å bo, fordi rekkehusene vil være mer funksjonelle og vil kunne oppfylle behovene til dagens familieliv.

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tas til orientering.

Styrets innstilling: Styret er enig i at dette kan være et ønske for flere andelseiere har derfor kontaktet arkitekt og sendt forespørsel til Stavanger kommune for å se om vi kan få til en endring i Plan 2377 for andelseiere i rekkehus.

Brl Soltun er underlagt Plan 2377 slik den ble vedtatt i 2012. Det vil bli noen runder med Planavdelingen i Stavanger kommune for å få avklart

Følgende redegjørelse blir med i Innkallingen til Generalforsamling

under punktet Informasjon fra styret / Årsmelding:

Plan 2377, vedtatt i 2012, angikk i hovedsak eneboliger med utformingsveileder for gjerder i blokkene, ett enkelt lite påbygg for rekkehus. Nå er det kommet ønske om å få utarbeidet påbygningsforslag til rekkehusene ut over utvidelsen av kjøkken. Styret har vært i kontakt med Ivar Egge i Arkipartner som har erfart fra andre prosjekter at man heller vil ha endring av plan framfor dispensasjonssøknader og at i dette tilfellet vil det utarbeides et utbyggingsforslag som vil gjelde for alle rekkehusene i en felles endring i Plan 2377. Vi antar at Planavdelingen finner det mer hensiktsmessig fremfor egen dispensasjonssøknad for hver enkelt tilbygg. Styret har kontaktet Stavanger kommune og venter på svar fra de rette vedkommende der.

Styret er allerede i gang med saken og vil følge denne videre i 2026.

6. Avviksregister

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

Vi har gjennom renoveringsprosjektet opplevde at avvik har blitt påpekt uten at en med sikkerhet kan si at disse avvikene har blitt følgt tilstrekkelig opp. Et eksempel er røyking av entreprenøren sitt personell på terrasser. Dette er påpeke gjentatte ganger og burde vært løst.

Forslag til vedtak: Styret pålegger Stoltz Rehab AS å etablere et digitalt avviksregister hvor beboerne har mulighet til å registrere avvik, samt se entreprenøren sine tiltak knyttet til innrapportert avvik.

Stoltz Rehab AS pålegges også å komme opp med en tiltak for innrapportert avvik innen 5 arbeidsdager.

Tiltaket iverksettes senest 10 arbeidsdager etter det er godkjent av Generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Dette blir ivaretatt av prosjektledelsen i tillegg til NovaForm som ekstern, uavhengig SHA-koordinator: «Forskrift om Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (Byggherreforskriften) stiller krav til at byggherren utpeker SHA-koordinator/er) for bygge- og anleggsprosessen».

Styret ønsker ikke å pålegge entreprenør å opprette et digitalt avviksregister i den form som er foreslått av innmelder, fordi dette vil medføre ekstra kostnader for borettslaget.

Styret ber på bakgrunn av dette generalforsamlingen om å stemme **mot** forslag til vedtak.

7. Løpende informasjon om prosjektet

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

Beboerne i blokkene opplever svært begrenset informasjon rundt prosjektet, og informasjon som blir gitt er ofte lite konkret.

På Bate.no har advokat Anders Lea den 22.02.23 postet et innlegg der det vises til at terskelen for ikke å dele informasjon som gjelder bygg, fellesområde, og innkjøpte tjenester bør være høy. Generelt oppfordrer innlegget til god informasjonsdeling.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å dele månedsrappoter fra entreprenøren Stoltz Rehab AS og møtereferat og aksjonsliste fra alle møter mellom Stoltz Rehab AS og Bate (som prosjektleder), samt eventuelle møter mellom styret og Stoltz/Bate

Dersom Stoltz Rehab AS ikke utarbeidet månedsrapport, innbefatter vedtaket å pålegge Stoltz Rehab AS å utarbeidet måndesrapport. Måndesrapport skal da som et minimum inneholde:

Aktiviteter gjennomført i perioden.

Aktiviteter planlagt i neste periode

Områdeter / Forhold som gir grunn til bekymring.

HMS statistikk / uønskede hendelser

Avviksregister

Planlagt progress

Faktisk oppnådd progress

Økonomisk oversikt

Månedensrappoten skal være tilgjengelig 3 arbeidsdager etter mnd slutt. Referatet skal være klar 3 arbeidsdager etter møtet.

Rapport og møtereferat gjøres tilgjengelig på minside.bate.no og i papirutgave på kontoret samme dag som det er mottatt.

Tiltaket iverksettes senest 5 arbeidsdager etter vedtak på Generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret og prosjektledelsen forstår godt at informasjonsbehovet under prosjektet er stort.

Dette er et langvarig og krevende prosjekt, og mange opplever det som belastende i hverdagen.

Prosjektet følges tett opp gjennom byggemøter hver 14. dag mellom entreprenør, prosjektleder i Bate og øvrige involverte.

Borettslagets prosjektgruppe – som består av tre styremedlemmer – deltar i møtene og mottar referater, hvor fremdrift, økonomi, HMS og avvik gjennomgås og følges opp.

Forslaget til vedtak innebærer at detaljerte møtereferater og arbeidsdokumenter skal deles med alle beboere. Dette vil gi økt administrasjon og kostnader for borettslaget.

I tillegg er slike dokumenter ofte tekniske, levende og under arbeid, og kan derfor være vanskelige å tolke og skape unødig usikkerhet. Disse kan også inneholde personopplysninger.

Styret valgte å følge opp prosjektet gjennom en egen prosjektgruppe, med god innsikt i arbeidet. Relevant og kvalitetssikret informasjon deles videre med beboerne via infoskriv og beboermøter, i tråd med hvordan vi også har informert så

langt.

Styret ber på bakgrunn av dette generalforsamlingen om å stemme **mot** forslag til vedtak.

8. Forpliktende fremdriftsplan

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

Vi observerer manglend innsyn knyttet til fremdrift for renovasjonsporsjektet og aktiviteter som gjelder for den enkelte blokk Samtidig er prosjektet en ekstremt stor belastning for oss som bor i blokkene, og vi har et stort behov for forutsigbarhet knyttet til renovering av blokken vi bor i.

Forslag til vedtak: Styret pålegger entreprenøren Stoltz Rehab AS følgende: Utarbeide en forpliktende detaljert fremdriftsplan for hvor enkle blokk, hvor det tydelig fremgår hvilke aktiviteter som skal gjennomføres, og med en klart start dato og ferdigstllingsdato for hver enkelt aktivitet.

Videre pålegges Stoltz Rehab AS å iverksette tiltak dersom en aktivet er forsinket. Tiltakene skal ha som mål å redusere forsinkelsen og opprettholde fremdriftsplane.

Stoltz Rehad pålegges også å holde beboerne løpende orientert om når neste aktivitet vil bli påbegynt.

Den forpliktende fremdriftsplanen for hver blokk gjøres tilgjengelig for beboerne på https://minside.bate.no/ og i papirutgave på kontoret.

Tiltaket iverksettes senest 5 arbeidsdager etter vedtatt av Generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Egen kommunikasjonsplan er utarbeidet for prosjektet. Det arrangeres blokkvise oppstartsmøter, og det informeres i egne skriv i forkant av oppstart, midtveis i prosjektet, og ved avslutning. Prosjektet informerer beboerne i blokken om oppstart av støyende arbeider, når meisling av terrassegulvene starter, og antatt varighet av dette samt arbeidstidene for støyende arbeider. I tillegg info på SMS, e-post eller oppslag/info i postkassen.

Det foreligger en forpliktende fremdriftsplan for ferdigstillelse av prosjektet (12 blokker). Den er fortsatt innen utgangen av 2028. Renoveringsbehovet endres for hver blokk. En forpliktende fremdriftsplan for hver blokk kan ikke produseres før skadeomfanget er avdekket. Stoltz kan i beste fall estimere sluttdato for aktuell blokk.

Styret ber på bakgrunn av dette generalforsamlingen om å stemme **mot** forslag til vedtak.

9. Tiltak mot støv

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

Renovering av blokken frigjør mye støv inkludert betongstøv som inneholder kvarts. Kvarts kan gi alvorlige sykdommer inkludert lungekreft. Leilighetene er satt opp med undertrykk slik at støv blir trukket inn i leiligheten. Dette er dermed en HMS risiko for prosjektet.

Det er i beboermøte den 13.01.26 opplyst at fasaden inn mot leilighetene blir dekket med plast, men at dette ikke er standard. I tilsvarende renovering på Tjensvoll torget er helle fasaden i alle leilighetene dekket med plast.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å kravstille til Stoltz Rehab AS at de dekker hele fasade inn mot leiligheten med plast som standard for alle leilighetene. Dette for å hindre støv trekkes inn i leiligheten. Tildekking gjøres på begge sider slik at en hindrer støv å komme inn gjennom vinduer / dører.

Tiltaket iverksettes umiddelbart etter godkjenning.

Styrets innstilling: Styret har innhentet en uttalelse fra Novaform angående helserisiko ved betongstøv i forbindelse med prosjektet:

"Betongstøv kan være helseskadelig ved langvarig eller gjentatt eksponering, da det inneholder finkornet kvartsstøv. Dette er entreprenør klar over og har derfor gjort en rekke tiltak for å redusere risikoen.

Tiltakene som blir utført er:

- G3-filter i ventiler som hindrer støvgjennomtrengning til leiligheter.
- Rensevifter i arbeidsområder som blir brukt ved støvende arbeider.
- Avsug på vinkelslipere og pussemaskiner.
- Regulering av undertrykk i blokker.
- Tildekking av stillaser for å redusere spredning utendørs.

Disse tiltakene har blitt gjennomgått på byggemøter og vi har konkludert med at støv fra rehabiliteringen ikke går inn under kategorien for langvarig eller gjentatt eksponering, og med disse tiltakene er risikoen nå på et minimum."

Fasadene med vindu blir dekket med plast for å unngå ekstra rengjøring etter påføring av puss og maling. Det blir plastdekke på fasadene (utsiden). Vi kan ikke hindre til-luft til leilighetene med å stenge alle ventiler og mulige inntak av "falsk" luft. Oppdages det lekkasjer av luft rundt vinduer og dører kan TSS sørge for tilstrekkelig tetting.

Styret ber på bakgrunn av dette generalforsamlingen om å stemme **mot** forslag til vedtak.

10. Innsyn i avtaler

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

Beboerne i blokkene opplever lite innsyn i hva som er avtalt med entreprenøren m.h.p fordeling av risiko for ftemdrift og kostnader for prosjektet. Borettslagetsloven legger ingen begrensninger på å dele slike opplysninger.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å dele med beboerene kontraktene som er inngått mellom Soltun og Stoltz Rehab AS og mellom Soltun og Bate ifb. renovering av blokker. Dersom det er behov for å signere konfidensialitetserklæring av beboerne i forkant av innsyn pålegges også styret å tilrettelegge for dette.

Avtalen gjøres tilgjengelig på: https://minside.bate.no/ og i papirutgave på kontoret.

Vedtak iverksettes senest 10 arbeidsdager etter godkjenning fra Generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret har forståelse for beboernes ønske om innsyn i avtaler knyttet til rehabiliteringsprosjektet. For å sikre en korrekt vurdering av innsynskravet, har styret innhentet bistand fra advokat, som har vurdert styrets adgang til å levere ut slike opplysninger opp imot styrets taushetsplikt.

Advokat har veiledet om at styret har adgang til å levere ut informasjon i saker som gjelder bygget, fellesarealer og innkjøpte tjenester – men at styret fremdeles plikter å overholde taushetsplikten som gjelder for kontraktspartens forretningshemmeligheter.

Deler av slike avtaler vil være underlagt taushetsplikt, særlig der det gjelder kontraktspartens forretningssensitive informasjon. Styret er forpliktet til å foreta en konkret vurdering av hvilke opplysninger som eventuelt *ikke* kan deles.

Det er i stor grad opp til kontraktsmotparten å mene noe om hva som er deres forretningshemmeligheter og ikke.

Styret har derfor rettet henvendelse til både Stoltz og Bate, med forespørsel om å identifisere hvilke deler av kontrakten de eventuelt anser som forretningshemmeligheter. Styret har per nå ikke mottatt tilbakemelding fra sine kontraktsparter, men arbeider videre med saken.

Styret vil understreke at utlevering av kontrakten uten en slik avklaring kan innebære risiko for kontraktsbrudd og mulig erstatningsansvar for brudd på taushetsplikt. Dette er en risiko styret ikke kan ta. Styret følger derfor opp innsynskravet opp mot sine kontraktsparter, og vil gi beboerne en tilbakemelding når forholdene er tilstrekkelig avklart.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen ikke pålegger umiddelbar utlevering slik forslaget legger opp til, men at styret gis nødvendig handlingsrom til å ferdigstille sine vurderinger, slik at man kan legge til rette for innsyn i tråd med gjeldende regelverk og avtaleforpliktelser.

Styret ber på bakgrunn av dette generalforsamlingen om å stemme **mot** forslag til vedtak.

11. Valg

11.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteens innstilling: Pål Gunnar Roalkvam (enebolig) gjenvelges for to nye år.

Forslag til vedtak: Pål Gunnar Roalkvam velges som styreleder for to år.

11.2 Valg av styremedlemmer for to år

Valgkomiteens innstilling: Christer Ingebrigtsen (enebolig) gjenvelges for to nye år. Arve Serigstad (blokk) velges som nytt styremedlem for to år.

Anette Randeberg (blokk) og Elisabeth Skorve (enebolig) er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Christer Ingebrigtsen og Arve Serigstad velges som styremedlemmer for to år.

11.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteens innstilling: Anne-Beth Skjæveland (blokk) gjenvelges for ett år. Nina Ørnes (blokk) velges som nytt varamedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Anne Beth Skjæveland og Nina Ørnes velges som varamedlemmer for ett år.

11.4 Valg av valgkomité

Styret foreslår å øke antall medlemmer av komiteen til fire stk. Styret foreslår gjenvalg av dagens medlemmer av valgkomiteen, i tillegg til Marit Emmerhoff Håland (fra blokk) som nytt medlem.

Forslag til vedtak: Alf Bang Jacobsen (enebolig), Morten Sjuve (enebolig), Elisabet Kvinnesland (enebolig) og Marit Emmerhoff Håland (blokk) velges som valgkomite for ett år.

11.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		36 713 364	34 162 104	42 880 488
Leieinntekt garasje		1 200	0	0
Tillegg felleskostnader		420 536	417 326	420 000
Lading el-bil		406 023	359 673	330 000
Beboeroppdrag		81 238	64 306	82 500
Sum Inntekter		**37 622 361**	**35 003 409**	**43 712 988**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	604 730	604 730	603 500
Avskrivninger	7	173 202	173 202	170 006
Forretningsførerhonorar		854 724	812 472	895 000
Tilleggstjenester forretningsfører		560 304	300 026	326 200
Revisjonshonorar	2	49 026	36 321	38 000
Vaktmestertjenester	3	2 431 456	2 029 419	2 320 000
Drift og vedlikehold	4	7 036 751	7 999 450	4 064 800
TV og/eller internett		3 172 349	3 119 991	3 288 600
Renovering	5	51 000 794	6 531 040	0
Forsikringer		3 009 597	2 522 033	3 296 100
Kommunale avgifter		6 081 377	6 165 721	6 995 000
Energi/strøm		2 681 935	2 513 489	2 240 000
Kontingent Boligbyggelag		183 050	156 900	183 100
Administrasjonskostnader		351 880	186 296	244 000
Sum kostnader		**78 191 175**	**33 151 091**	**24 664 306**
Driftsresultat		**-40 568 814**	**1 852 318**	**19 048 682**
Finansielle poster				
Renteinntekter		2 780 031	263 090	2 957 000
Rentekostnader		9 999 656	6 629 111	15 817 500
Netto finanskostnader		**7 219 626**	**6 366 020**	**12 860 500**
Resultat	6	**-47 788 440**	**-4 513 703**	**6 188 182**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	3 574 251	3 574 251
Bygninger	7	118 904 110	118 904 110
Parkeringsanlegg	7	8 686 079	8 686 079
Andre driftsmidler	7	410 201	583 404
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	3	286 118	286 118
Sum anleggsmidler		**131 860 759**	**132 033 961**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		103 614	432 882
Forskuddsbetalte kostnader		4 103 788	3 857 901
Andre fordringer		52 612	21 876
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		77 672 580	10 550 513
Sum omløpsmidler		**81 932 594**	**14 863 172**
SUM EIENDELER		**213 793 353**	**146 897 133**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		52 300	52 300
Opptjent egenkapital		-71 912 617	-24 124 177
Sum egenkapital	**8**	**-71 860 317**	**-24 071 877**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	12 459 086	13 264 882
Pant- og gjeldsbrev lån	9	213 683 500	112 317 125
Borettsinnskudd		41 084 500	41 084 500
Sum langsiktig gjeld		**267 227 086**	**166 666 507**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		48 662	57 080
Innbetalt strøm		508	0
Gjeld til forretningsfører		0	43 438
Leverandørgjeld		9 422 648	3 602 210
Påløpne renter		1 589 502	33 296
Annen kortsiktig gjeld		7 365 264	566 480
Sum kortsiktig gjeld		**18 426 583**	**4 302 503**
Sum gjeld		**285 653 669**	**170 969 010**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**213 793 353**	**146 897 133**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Pål Gunnar Roalkvam Styreleder	Christer Ingebrigtsen Nestleder	Elisabeth Skorve Styremedlem
Anette Randeberg Styremedlem	Camilla Sophie Nilsson Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	530 000	530 000
Arbeidsgiveravgift	74 730	74 730
Sum personalkostnader	**604 730**	**604 730**

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

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Innestående 31.12.	286 118	286 118
Netto driftskostnader ved TSS	8 183 140	8 183 140
Innbetalt driftskapital i år	2 208 192	2 025 864
Andel drift	2 431 456	2 029 419
Til gode/skylder TSS per 31.12 Blokk	-69 991	130 020
Til gode/skylder TSS per 31.12 Rekke	-29 354	18 038
Til gode/skylder TSS per 31.12 Enebolig	322 609	-151 613

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	797 219	749 576
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 092 640	4 337 301
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	0	35 925
6630 Vedlikehold uteområde	217 185	1 459 459
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	113 911	227 666
6730 Teknisk rådgivning	55 671	542 302
6780 Drifts- og serviceavtaler	756 495	642 013
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 630	5 209
Sum	**7 036 751**	**7 999 450**

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Renovering stålpiper	0	6 531 040
Renovering blokk	51 000 794	0
SUM	**51 000 794**	**6 531 040**

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-47 788 440**	**-4 513 703**
Opptak av lån	213 883 000	109 854 816
Avdrag på lån	-113 322 421	-104 608 454
Tilbakeføring av avskrivning	173 202	173 202
Endring disponible midler	**52 945 342**	**905 862**
Omløpsmidler	**81 932 594**	**14 863 172**
Kortsiktig gjeld	**18 426 583**	**4 302 503**
Disponible midler	**63 506 010**	**10 560 669**

Disponible midler pr. avdeling

	Felles	Blokk	Rekke	Enebolig
Disponible midler 01.01.	**10 560 668**	**3 228 992**	**2 236 486**	**5 095 190**
Resultat	-47 788 391	-47 950 338	-991 951	1 153 899
Opptak lån	213 883 000	200 583 000	4 400 000	8 900 000
Avdrag på lån	-113 322 420	-99 077 872	-4 575 422	-9 669 126
Tilbakeføring av avskrivning	173 201	105 982	15 224	51 995
Endring disponible midler	**52 945 341**	**53 660 722**	**-1 152 149**	**436 768**
Disponible midler 31.12.	**63 506 009**	**56 889 714**	**1 084 337**	**5 531 958**

Note 7 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg	Hjertestartere	Bysykler Ricoh MPC 4500		Bygninger	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 493 750	63 900	55 237	21 100	114 445 942	4 458 167
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 493 750	63 900	55 237	21 100	114 445 942	4 458 167
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 107 864	54 315	40 507	21 100	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	385 886	9 585	14 730	0	114 445 942	4 458 167
Årets avskrivninger :	149 375	12 780	11 047	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2021	2022	2011	1977	2009
Antatt levetid i år :	10	5	5	3		

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

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	52 300	0	52 300
Egenkapital	-71 912 617	-47 788 440	-24 124 177
Sum Egenkapital	**-71 860 317**	**-47 788 440**	**-24 071 877**

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Husbanken	Husbanken	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA
Formål:	Prosjekt støpeskjøt og riss	Lån rekkehus	Lån enebolig	Lån Blokk	Lån Rekkehus	Lån Enebolig
Lånenummer:	**16362107508**	**135580538**	**13558053 10**	**16368987704**	**16368987682**	**16368987690**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2012	2012	2024	2024	2024
Rentesats:	5.59 %	4.30 %	4.30 %	5.42 %	5.42 %	5.42 %
Betingelser:	I følge renteendringsbrev fra DNB			p.t. rente	p.t. rente	p.t. rente
Beregnet innfridd:	09.04.2025	30.06.2036	30.06.2037	09.04.2025	09.04.2025	09.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	3 600 000	3 370 000	15 360 000	96 554 816	4 400 000	8 900 000
Lånesaldo 01.01:	3 257 567	2 407 889	10 856 993	95 820 305	4 369 189	8 870 063
Avdrag i perioden:	3 257 567	140 233	665 563	95 820 305	4 369 189	8 870 063
Lånesaldo 31.12:	**0**	**2 267 656**	**10 191 430**	**0**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 306 853	6 333 353	0	0	0

Kreditor:	Danske Bank	Danske Bank	Danske Bank
Formål:	Lån Blokk	Lån Rekkehus	Lån Enebolig
Lånenummer:	**81601918382**	**81601918250**	**81601918161**
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2025	2025	2025
Rentesats:	4.54 %	4.54 %	4.54 %
Beregnet innfridd:	30.01.2075	30.01.2075	30.01.2075
Opprinnelig lånebeløp:	200 583 000	4 378 000	8 855 500
Lånesaldo 01.01:	0	0	0
Avdrag i perioden:	0	66 000	133 500
Opptak i perioden:	200 583 000	4 400 000	8 900 000
Lånesaldo 31.12:	**200 583 000**	**4 334 000**	**8 766 500**
Saldo 5 år frem i tid:	181 138 730	3 894 000	7 876 500

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 267 227 086,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 131 860 759,- Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Avdelingsregnskap

	Blokk	Rekke	Enebolig	Totalt
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader	23 982 720	2 841 696	9 888 948	36 713 364
Leieinntekt garasje	0	800	400	1 200
Tillegg felleskostnader	7 710	50 000	362 826	420 536
Lading el-bil	366 639	8 933	30 452	406 023
Beboeroppdrag	26 387	3 568	51 283	81 238
Sum Inntekter	**24 383 456**	**2 904 996**	**10 333 909**	**37 622 361**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	370 034	53 156	181 540	604 730
Avskrivninger	105 982	15 224	51 995	173 202
Forretningsførerhonorar	523 006	75 130	256 588	854 724
Tilleggstjenester forretningsfører	426 547	29 762	103 995	560 304
Revisjonshonorar	29 999	4 309	14 718	49 026
Vaktmestertjenester	1 287 965	183 586	959 905	2 431 456
Drift og vedlikehold	2 330 105	1 948 908	2 757 738	7 036 751
TV og/eller internett	1 941 161	278 850	952 339	3 172 349
Renovering	51 000 794	0	0	51 000 794
Forsikringer	1 798 588	394 306	816 704	3 009 597
Kommunale avgifter	3 721 195	534 553	1 825 629	6 081 377
Energi/strøm	2 421 787	59 003	201 145	2 681 935
Kontingent Boligbyggelag	112 008	16 090	54 952	183 050
Administrasjonskostnader	237 591	24 356	89 933	351 880
Sum kostnader	**66 306 762**	**3 617 234**	**8 267 180**	**78 191 175**
Driftsresultat	**-41 923 306**	**-712 238**	**2 066 729**	**-40 568 814**
Finansielle poster				
Renteinntekter	2 730 766	11 021	38 244	2 780 031
Rentekostnader	8 757 848	290 735	951 074	9 999 656
Netto finanskostnader	**6 027 082**	**279 713**	**912 831**	**7 219 626**
Resultat	**-47 950 388**	**-991 951**	**1 153 899**	**-47 788 440**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Soltun.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Soltun

Styreleder	Pål Gunnar Roalkvam (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Camilla Sophie Nilsson (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Christer Ingebrigtsen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Elisabeth Skorve (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Anette Randeberg (sign.)	24.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Soltun

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Soltun som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: AI0HS-HQ4YJ-4DKF7-CSTK5-ISWJ5-4KV8N

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AI0HS-HQ4YJ-4DKF7-CSTK5-ISWJ5-4KV8N

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-25 10:23:17 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AI0HS-HQ4YJ-4DKF7-CSTK5-ISWJ5-4KV8N

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Soltun

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Pål Gunnar Roalkvam
Nestleder, Christer Ingebrigtsen
Styremedlem, Anette Randeberg
Styremedlem, Camilla Sophie Nilsson
Styremedlem, Elisabeth Skorve
Varamedlem, Sissel Serena Edland
Varamedlem, Anne-Beth Skjæveland

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden

Styremøter:
Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 202 protokollerte saker har vært behandlet. Styremøter avholdes første tirsdag hver måned. Unntaket er juli (ferie) og august (rundt midten av måneden)

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

Det har vært avholdt dugnad for å rydde uteområdene i borettslaget

Det er avholdt 1 beboermøte for alle beboere, 2 beboermøter for blokk, 2 oppstartsmøter (Blokk4 og Blokk5) og 1 beboermøte for de med innglassing.

Det har vært avholdt dugnad for å rydde uteområdene i borettslaget

Det er avholdt 1 beboermøte for alle beboere, 2 beboermøter for blokk, 2 oppstartsmøter (Blokk4 og Blokk5) og 1 beboermøte for de med innglassing.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden

Blokk

Renovering

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

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

Så kom Covid-19 med sine begrensninger i aktivitet og økonomisk usikkerhet for mange i borettslaget. I 2021gjennomførte Millab en kontroll på alle blokkene og leverte sin rapport høsten 2022 og styret fikk en generell gjennomgang på tilstanden på betong og armering.

Det var behov for betongrehabilitering på grunn av manglende overdekning mot armering. Det må meisles en del for å for å få behandlet rustutvikling i armeringen. Det som er meislet allerede var der det var fare for ukontrollert nedfall med mulig personskader som resultat. Disse skal sjekkes og utbedres. Betongoverflatene skal renses for gammel maling, manglende overdekning skal utbedres, katodisk beskyttelse av betongen skal monteres og overflater pusses før ny overflatebehandling påføres. Det blir ingen endring i fargepaletten.

De siste årene har det vært mange lekkasjer i blokkene. Ved gjentatte lekkasjer med samme årsak dekker ikke forsikringen utbedringen. Da defineres årsaken som manglende vedlikehold og borettslaget får regningen.

Terrassen var i hovedsak årsaken til lekkasjeskader sammen med blomsterkassen. Styret valgt å ta terrassen og blomsterkassen med i prosjektet. Kostnaden per terrasse/ blomsterkasse blir rimeligere når riggen allerede er der.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pr januar 2026 er prosjektet litt under budsjett, fremdriften tar seg kraftig opp og foreløpig ferdigstillelse for hele prosjektet innen utgangen av 2028

Blokk1 hadde mange overraskelser å by på etter oppstarten i mars 2025. Bygningstegningene stemte ikke med utført arbeid, gamle avløpsrør måtte håndteres både innstøpte og utenpåliggende, avløp fra terrassen måtte renoveres mm. En annen metode for re-alkalisering måtte få en løsning og testes, overflatebehandling (murpuss) måtte prøves ut og prøver for malingstyper måtte testes mot underlaget. Mye av dette måtte få en avklaring før arbeidene flyttet seg over til Blokk2.

Videre trengte styret juridisk hjelp for å få avklaringer på hva vi måtte gjøre, ev kunne kreve og om det var tilpasninger i lovverket for ev andre løsninger.

Styret har fått bistand fra Bate for å lage en informasjonsplan for renoveringen. De har i tillegg laget en «spørsmål og svar» som er publisert på Min side (bate.no).

For styret og prosjektledelsen har det vært travle tider det første året. Dessverre kunne nok informasjonen vært bedre / annerledes i starten, men når det verste trykket rundt innglassinger, forsinkelser mm avtok og styret sammen med prosjektledelsen fikk tid til oppsummering av renoveringen så langt.

- Det er vanskelig å ha felles beboermøter og samtidig få ut nyttig informasjon til den enkelte andelseier

De fleste forespørsler er personlige og om sin blokk:

- Når er oppstart på min blokk?
- Blir det container tilgjengelig for å kaste overflødige ting fra terrasse og fellesbod?
- Hvor lenge blir det presenning på begge sider?
- Hvor lenge pågår støyende arbeider (meisling)
- Hvorfor må jeg søke på nytt når det gjelder re-montering av innglassing, varmepumpe og solskjerming?

For å kunne gi ut best mulig informasjon at styret og prosjektledelsen følgende plan:

- Informasjon om at arbeidene på din blokk starter snart og hva en må gjøre på egen terrasse og balkong før arbeidene starter
- Invitasjon til eget oppstartsmøte for blokken.
- Informasjon om «Status midtveis»
- Informasjon «Vi nærmer og slutten»
- Feedback-skjema etter ferdigstillelse.

Fra og med Blokk4 har styret invitert andelseierne i aktuell blokk til oppstartsmøte. Det blir en mindre gruppe og alle som har spørsmål får en bedre mulighet til svar.

I tillegg vil Farstad Profilsystemer AS foreta en befaring på alle innglassinger, sammen med beboer, for å avklare tilstanden på innglassingen, ev hva som må utbedres før den kan re-monteres eller om den må kasseres. Beboer får mulighet til å avgjøre om en gammel innglassing bare kan kastes eller om de vil foreta reparasjon av slitte deler.

For de som ikke ønsker å betale re-monteringen i en en-gang kan borettslaget tilby nedbetaling over 2 år med rente tilsvarende borettslagets renter i prosjektet. Borettslaget tjener ikke på dette og det påvirker ikke budsjettet for renoveringen.

Radonmåling

Fra desember 2025 til februar 2026 (70 dager) ble det avholdt radonmålinger i alle 80 leiligheter (1 etg) i blokk i tillegg til 203 leiligheter i enebolig og rekkehus

Styret er pålagt å gjennomføre radon-målinger i alle eneboliger, rekkehus og 1 etg i blokk. Styret og Radon Sørvest-AS har informert og tilrettelagt for at andelseier/beboer skal ha anledning til å få avklart mengden radon i boligen. Borettslaget er pålagt sanering for verdier over 100BqM3. Sporfilmer sendt inn i januar 2026 for avlesing er ugyldige på grunn av for kort eksponeringsperiode.

Rekkehus

Maling av rekkehus

De 3 gjenstående rekkehusene ble malt i 2025

Felles

Dugnad

Dugnaden 2025 ble vel gjennomført. En restavfallskonteiner og en hageavfallskonteiner var utplassert etter ønske fra andelseierne. Styret opplever godt fremmøte på dugnaden, Ikke

alle møter på Torget, men de går sammen i gatene og gjør jobben der. Det er kjekt å se at det totalt sett er så mange som deltar med rydding i sitt nærmiljø.

Telia

I 2025 var det en uenighet mellom Telia og TV2 om betaling og innhold. Telia kompenserte borettslaget for tilsvarende beløp hver måned. I etterkant kom det en prisøkning på 70,- per andel per måned. Etter påtrykk fikk borettslaget forhandlet ned tillegget til 40,-

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

Noen tips:

- Trådløst nett: Plasser ruteren slik at den står med min 50 cm frirom. Ikke plasser den inn i en bokhylle eller tett på andre tekniske apparater da det gjør det trådløse nettet svakere.

- TV boks: Hvis du opplever at sendingen «hakker» eller at «hjulet spinner» så kan det skyldes at internminnet i TV-boksen er fullt. Det kan skje hvis en ser på tidligere sendte programmer (ikke i opptak, men spoler frem og tilbake). Løsningen her er å ta ut strømmen til TV-boksen, vent 2-3 sek og sett strømmen på igjen. Da er internminnet tømt, og ting bør virke bedre.

Byhage Soltun

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

Trafikksikkerhets-tiltak

Etter et år der hovedfokuset har vært renovering av blokk vil styret fortsette arbeidet med trafikksikkerhetstiltakene.

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

- Prof. Hansteens gate er kommunal

- Godtar ingen tiltak uten godkjenning

- Smågatene Sirius'-, Orion-, Rigel-, Castor- og Pollux' gate er tilhører Soltun.

- Testområdet i Sirius' gate, Castors gate og Pollux' gate ble valgt på grunn av rapporterte uønskede hendelser. Erfaringene vil påvirke videre arbeid med trafikksikkerhets-tiltak.

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

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

Etter et år det hovedfokuset har vært renoveringen av blokkene vil styret gjenoppta arbeidet med trafikksikring i smågatene.

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

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

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

Dette gjelder og el-sykler og el-sparkesykler. Hodetelefoner og plugger hindrer lydinntrykk og svekker oppmerksomheten i trafikkbildet.

Hjertestartere

Det er utplassert 4 hjertestartere i borettslaget.

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

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

Drenering

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

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

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

Styret har ikke fått tilbakemelding om midler er i budsjettet for 2026. Kanskje 2027?

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

Generelt

Rottebekjempelse

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

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

Parkeringskjellere

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

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

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

Uteområder

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

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

Tjensvoll Servicesentral

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

Ved akutt behov bes andelseierne ta kontakt med TSS for å få en hurtig behandling. Det samme gjelder ved mindre feil og mangler i boligen. John Helge W. Skorve (Daglig leder) er tilgjengelig på epost, tlf eller SMS

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

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

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

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

HMS/IK

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

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

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

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

Drift av Borettslaget Soltun

Historikk

Borettslaget Soltun ble bygd i 1976-78. Det er en aldrende boligmasse der flere elementer har nådd grensen for forventet «levetid». I borettslagets tidligere år var det ikke vanlig å avsette penger til vedlikehold. Det var ikke unikt for Brl Soltun, men mer en generell trend. Det var viktigere da å senke fellesutgiftene enn å tenke på fremtidig vedlikehold. På 90-tallet meldte deg seg etter hvert et behov for renovering for å ta vare på boligmassen. De første tiltakene ble gjennomført delvis med oppsparte midler og resten med låneopptak.

Etter hvert økte behovet for renovering/ vedlikehold for alle boligtyper, mest for blokkene. I eneboliger og rekkehus var det lettere å foreta mindre renoveringer etter hvert som det var behov. Med blokkene ble det fort prosjekter som omfattet alle 12 blokker med 320 leiligheter. Alle større oppgraderinger er forelagt generalforsamlingen for vedtak før gjennomføring. Dette gjelder for alle boligtyper og fellesanlegg. Alle oppgraderinger er foretatt etter vedtak i generalforsamlingen. Renoveringer har vært nødvendige vedlikeholdstiltak.

I skrivende stund er det renovering av blokkene som er den største utgiften. Det er estimert en økning på 58 % frem til 2028. Blokkene fikk en økning i andelen fellesutgifter på 20 % for 2026. Det er inkludert 5 % prisstigning generelt, og 15 % på grunn av pågående renovering. For enebolig og rekkehus var økningen 7 % for å dekke inn generell prisstigning og for oppsparing.

For eneboliger og rekkehus er det takene som står for tur sett ut fra alderen. En tilstandsvurdering vil avklare hvilke renoveringer eneboliger og rekkehus må og bør gjennomføre.

Borettslaget Soltun er regionens største borettslag med sine 523 leiligheter og med en omsetning på ~40 MNOK pr år. Det påligger styret et stort ansvar å forvalte de verdiene vi har.

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

Majoriteten av de tillitsvalgte i styret har heltidsjobb i tillegg til styrevervet. Krav til teknisk/ juridisk/ økonomisk kompetanse er nå så store at vi ikke kan forvente at styret skal besitte denne kompetansen. For å kunne ivareta borettslagets interesser og sikre verdiene, har styret funnet det hensiktsmessig å bruke mer tid på planlegging fremover med hjelp av Bate sin Renovering & oppgraderingsplan, å benytte TSS i økt grad til å utføre vaktmestertjenester og å basere driften mer på innkjøpte tjenester (teknisk/ juridisk rådgivning) generelt.

Styret har i de siste 20 år søkt kontinuitet i styresammensetning og understreket det til valgkomitéen.

Ut over styrets anbefaling står Valgkomitéen fritt til å vurdere hvilke kandidater som er best egnet til å bidra som styremedlemmer i borettslaget. Valgkomitéen er aktiv og mottakelig for kandidater til styret hele året, ikke bare tiden før generalforsamlingen.

Kontinuitet er viktig for Brl Soltun. Vi består at 523 leiligheter, drøye 1.000 sjeler med tilsvarende mange meninger og synspunkt. Styret mottar mange saker som skal besvares, noen er enkle (hvis en har erfaring) andre krever styrebehandling.

Kontinuiteten her betyr fortløpende erfaringsoverføring til nye medlemmer av styret. Ofte er den beste inngangen til styret som varamedlem (valgt for ett år). Da får de en formening av hva det betyr å være tillitsvalg til styret. Noen velger å avslutte fordi det er for krevende, andre stiller til gjenvalg som varamedlem eller som styremedlem. De som ønsker å fortsette som tillitsvalgt i styret vil få med seg de mest generelle avgjørelsene som de selv kan foreta og hvilke som må innom et styremøte for vedtak. Når det er erfarne medlemmer i styret kan de som er usikre kontakte dem for veiledning.

Styret må foreta noen avgjørelser som ikke alle andelseierne er enige i, som pågående renovering av blokkene. Styret forholder seg til gjeldende lover og forskrifter i denne renoveringen. Renovering er styrets ansvar og må gjennomføres når det er behov. Skal renoveringen inneholde en oppgradering må saken vedtas i GF. Som renovering/ oppgradering i 2008 (Fasadeendring) og renovering/oppgradering oppganger i blokk 2012 (fliser, nye postkasser, nye inngangsdører til leilighet, ny belysning mm).

Nå har vi en renovering, ikke en oppgradering. Renovering er nødvendig vedlikehold av boligmassen. Pågående renovering er basert på en ekstrem rapport fra Millab Consult AS og

de svakhetene de kartla i sin rapport til styret.

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

Vi ber om at andelseiere som ikke er enige i styrets beslutninger tar dette skriftlig opp med styret. Det bes om at dette gjøres på saklig vis direkte til styret, og ikke det enkelte styremedlem eller dennes familie. Styrets medlemmer er også andelseiere på feltet

Styret ønsker å besvare alle e-poster og henvendelser fortløpende. Fra og med 1 januar 2025 til og med 31 desember 2025 mottok post@brlsoltun.no om lag 2.280 eposter. I tillegg kommer det e-poster sendt til styremedlemmene og svar på svar på forespørslene (i e-post-tråder) Noen henvendelser må sjekkes eksternt før endelig svar kan forventes.

Reguleringsplan og utformingsveileder

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

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

Når det søkes om et tiltak etter gitt tegning forventes det at tiltaket oppføres som omsøkt. Når tiltaket er ferdigstilt overtar borettslaget vedlikeholdsplikten av tiltaket under forutsetning at det er oppført i henhold til omsøkt tegning.

Plan 2377, vedtatt i 2012, angikk i hovedsak eneboliger med utformingsveileder for gjerder i blokkene, ett enkelt lite påbygg for rekkehus. Nå er det kommet ønske om å få utarbeidet påbygningsforslag til rekkehusene ut over utvidelsen av kjøkken. Styret har vært i kontakt med Ivar Egge i Arkipartner som har erfart fra andre prosjekter at man heller vil ha endring av plan framfor dispensasjonssøknader og at i dette tilfellet vil det utarbeides et utbyggingsforslag som vil gjelde for alle rekkehusene i en endring i Plan 2377. Vi antar at Planavdelingen finner det mer hensiktsmessig fremfor egen dispensasjonssøknad for hver enkelt tilbygg. Styret har kontaktet Stavanger kommune og venter på svar fra de rette vedkommende der.

Vedlikeholdsplan

Styret har fått oppdatert Vedlikehold/oppgraderingsplanen (2026) for alle boligtyper. Neste oppdatering skjer i 2027. Oppsummert for enebolig og rekkehus var det kun mindre vedlikeholdstiltak som skulle gjennomføres i 2026

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

Forsikring

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

Andre saker som er behandlet

- Søknader om bruksoverlating. Alle andelseiere må søke styret om godkjenning før utleie blir gjennomført
- Søknad om tilbygg/påbygg
- Skriftlige klagesaker
- Beboerinfo (4 beboerinfo april 2025 - mars 2026)

- Utdeling/ utsending / publisering av annen relevant informasjon
- Pristilbud/ kontrakter
- Søknad/ erklæring varmepumpe, innglassing og solskjerming
- Søknad/ erklæring husdyrhold

Kommentar vedrørende andre saker

Tilbygg/påbygg enebolig og rekkehus

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

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

Andelen fellesutgifter (husleie) betales av alle andelseiere. Dette er borettslagets inntekter som skal dekke inn utgiftene vi har til nedbetaling av lån, fortløpende vedlikehold, inngåtte avtaler, forsikring mm.

Styret mottar rett som det er spørsmål hva andelen fellesutgifter dekker.

Det letteste er å si hva fellesutgiftene ikke dekker.

- strømforbruk i egen bolig

- innboforsikring

- ev tilleggskjøp opp fra kollektiv avtale med Telia

- innvendig vedlikehold, inkl vann, avløp og strømkabler.

- vedlikehold installert varmepumpe

- innglassing (blokk) og vedlikehold av denne

- vedlikehold av ikke-godkjente gjerder

Dekkes av fellesutgiftene:

- Boligforsikring

- Nedbetaling av lån

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

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

- Kommunale avgifter

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

- Kollektiv avtale med Telia

- Felles tilbud bysykler

- Vedlikehold av garasjeanlegg og garasjeporter/ dører/ ladeanlegg

- Drenering av hager der dette er strengt nødvendig.

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

- Vedlikehold av borettslagets fellesområder

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

- Renovering og vedlikehold av lekeplasser som eies at borettslaget

- Trafikksikkerhetstiltak i gatene

- Medlemskap i Bate (for andelseiere)

- Forretningsførerhonorar (Bate)

- Styresekretær (Bate)

- Revisor (fortløpende kontroll og ved årsoppgjør) KPMG

- Teknisk bistand ved større renoveringsprosjekter

- Årlig tilstandsvurdering av boligmassen for å avdekke kommende vedlikeholdsbehov

- Rengjøring oppganger i blokk

- Skifte av matter i inngangspartiet (blokk)

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

- Årlig kontroll av takene (blokk)

- Årlig service på ventilasjon (blokk)

- Ventilasjons-rens

Inngåtte og løpende avtaler

- Avtale om forretningsførsel hos Bate boligbyggelag

- Avtale om styresekretær fra Bate boligbyggelag

- Avtale med teknisk avdeling i Bate boligbyggelag om oppfølging av tilbygg/ fasadeendringer enebolig og rekkehus

- Forsikringsavtale med if … på bygningsmassen (ikke innbo og løsøre)

- Avtale om Bevar-HMS med Bate boligbyggelag

- Avtale om Bevar-Vedlikehold med Bate boligbyggelag

- Leveranse av TV-pakke/ internett fra Telia AS (t.o.m. 31/3-2027 + 2 år opsjon)

- Avtale om Wisetrap med Anticimex AS (rottefeller)

- Serviceavtale for brannvernutstyr i bolig med SG Safety AS

- Serviceavtale for brannvernutstyr i garasje og slanger i oppganger med SG Safety AS

- Serviceavtale for hjertestartere med SG Safety AS

- Avtale om vaktmestertjenester med Tjensvoll Servicesentral (TSS)

- Avtale om renhold i oppganger med Helt Rent as AS

- Avtale om skifte av dørmatter i blokk med Rogamatter

- Avtale med Caverion (tidl Simex AS) om service og vedlikehold av ventilasjonsanlegg (blokk)

- Avtale med PortTeknikk AS om service på garasjeporter

- Avtale med Tangen RVA om service på røyk-luker (blokk)

- Avtale med Protan AS på takforvaltning (blokk)

- Borettslaget er medlem av sikringsordning i BBL Finans

- Drifts-avtale med Rønning Elektro på ladeanlegg i garasjene.

- Avtale med Bate på avlesing og fakturering av strømforbruk ved lading i garasjeanlegget.

- Avtale med Radon Sørvest-AS om årlig service av radonsug.

Styrets planer fremover

- Gjennomføre fortløpende vedlikehold

- Fortsette arbeidet med renovering av blokkene

- Fortsette arbeidet med overvannshåndtering/ drenering

- Fortsette arbeidet med trafikksikkerhetstiltak i borettslaget

Enebolig og rekkehus

Ventilasjonsrens

Styret ble nylig informert om at ventilasjonen i eneboliger og rekkehus er borettslagets ansvar etter en nylig rettslig avgjørelse.

Styret vil innhente pristilbud på rens av ventilasjon og motor i løpet av året. Dette er ikke en utgift styret var klar over når budsjettet for 2026 ble vedtatt. Er pristilbudene lave nok kan vi starte rens mot slutten at 2026.

Tilstandsrapport eneboliger (og rekkehus)

Etter sak til Generalforsamlingen 2025 ble forslaget nedstemt slik det ble fremlagt.

Styrets innstilling i saken:

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

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

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

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

Styret finner det naturlig å ta med rekkehusene da det er tre-bebyggelse og har felles problemstillinger. Styret har i 2025 brukt all sin tid på renoveringen av blokkene. Styret har ikke hatt kapasitet til å gjennomføre en slik kartlegging / tilstandsrapport. Dette vil bli tatt tak i kommende år, og sett i sammenheng med tilbud på maling av eneboligene

Kledning med råteskader blir skiftet fortløpende etter innmelding og kontroll til TSS.

Skifte av tak rekkehus og enebolig

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

Renovering

- Skifte sutak, lekter og takpanner

Oppgradering

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

Forsikringsavtale

Borettslaget Soltun er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000562583.

Skader meldes til Tjensvoll Servicesentral. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun onsdag 22.04.2026

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Morten Hovland Haaland ble valgt til møteleder og Camilla Sophie Nilsson ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Kjell Rune Nordmark ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 74 andelseiere og 11 godkjente fullmakter representert. Totalt 85 stemmeberettigede. I tillegg møtte Morten Hovland Haaland fra Bate.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Møteleder gikk gjennom hovedpostene i regnskapet.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret viste til den skriftlige orienteringen, og tok i mot spørsmål fra salen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år. Styret foreslo samme godtgjørelse som i fjor.

Vedtak:

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

5. Utbygging rekkehus

Styret fremla saken, siden forslagstiller ikke deltok i generalforsamlingen.

Styret støttet forslaget, og viste til informasjonen om dette i årsmeldingen hvor det fremkommer at de allerede har igangsatt søknadsarbeidet hos Stavanger kommune.

Vedtak:

Styrets redegjørelse ble tatt til orientering.

6. Avviksregister

Saksmelder fremla saken og ønsket at det blir etablert et digitalt avviksregister for renoveringsprosjektet.

Styret informert om at dette allerede er ivaretatt i prosjektet, og ba generalforsamlingen stemme mot forslag til vedtak.

Vedtak:

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret pålegger Stoltz Rehab AS å etablere et digitalt avviksregister hvor beboerne har mulighet til å registrere avvik, samt se entreprenøren sine tiltak knyttet til innrapportert avvik. Stoltz Rehab AS pålegges også å komme opp med en tiltak for innrapportert avvik innen 5 arbeidsdager. Tiltaket iverksettes senest 10 arbeidsdager etter det er godkjent av generalforsamlingen.

Forslaget fikk 33 stemmer for og 45 stemmer mot, og ble dermed **ikke** vedtatt.

7. Løpende informasjon om prosjektet

Saksmelder fremla saken og mente at beboerne i blokkene opplever svært begrenset informasjon rundt prosjektet, og foreslo konkrete tiltak for å bedre dette.

Styret viste til dagens praksis rundt informasjonsdeling, og mente at dette forslaget derfor var unødvendig og ville føre til merkostnader for borettslaget. Styret ba generalforsamlingen stemme mot forslag til vedtak.

Vedtak:

Forslagsstiller forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å dele månedsrapporter fra entreprenøren Stoltz Rehab AS og møtereferat og aksjonsliste fra alle møter mellom Stoltz Rehab AS og Bate (som prosjektleder), samt eventuelle møter mellom styret og Stoltz/Bate

Dersom Stoltz Rehab AS ikke utarbeidet månedsrapport, innbefatter vedtaket å pålegge Stoltz Rehab AS å utarbeidet månedsrapport. Månedsrapport skal da som et minimum inneholde:

- Aktiviteter gjennomført i perioden.
- Aktiviteter planlagt i neste periode
- Områder / Forhold som gir grunn til bekymring.
- HMS statistikk / uønskede hendelser
- Avviksregister
- Planlagt progress
- Faktisk oppnådd progress
- Økonomisk oversikt

Månedsrapporten skal være tilgjengelig 3 arbeidsdager etter mnd slutt. Referatet skal være klar 3 arbeidsdager etter møtet. Rapport og møtereferat gjøres tilgjengelig på minside.bate.no og i papirutgave på kontoret samme dag som det er mottatt. Tiltaket iverksettes senest 5 arbeidsdager etter vedtak på Generalforsamlingen.

Forslaget fikk 11 stemmer for, og ble dermed **ikke** vedtatt.

8. Forpliktende fremdriftsplan

Saksmelder fremla saken og ønsker innsyn knyttet til fremdrift i renovasjonsprosjektet og aktiviteter som gjelder for den enkelte blokk, og foreslo at entreprenøren legger frem en forpliktende fremdriftsplan for hver blokk.

Styret informerte om dagens kommunikasjonsplan, og påpekte at det allerede foreligger en forpliktende fremdriftsplan for hele prosjektet. Styret mente derfor at forslaget ikke var nødvendig og ba generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Vedtak:

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret pålegger entreprenøren Stoltz Rehab AS følgende: Utarbeide en forpliktende detaljert fremdriftsplan for hvor enkle blokk, hvor det tydelig fremgår hvilke aktiviteter som skal gjennomføres, og med en klart start dato og ferdigstllingsdato for hver enkelt aktivitet. Videre pålegges Stoltz Rehab AS å iverksette tiltak dersom en aktivet er forsinket. Tiltakene skal ha som mål å redusere forsinkelsen og opprettholde fremdriftsplane. Stoltz Rehad pålegges også å holde beboerne løpende orientert om når neste aktivitet vil bli påbegynt. Den forpliktende fremdriftsplanen for hver blokk gjøres tilgjengelig for beboerne på https://minside.bate.no/ og i papirutgave på kontoret. Tiltaket iverksettes senest 5 arbeidsdager etter vedtatt av Generalforsamlingen.

Forslaget fikk 8 stemmer for, og ble dermed **ikke** vedtatt.

9. Tiltak mot støv

Saksmelder fremla saken og ønsket tiltak for å hindre byggestøv å trenge inn i leilighetene.

Styret viste til de allerede igangsatte tiltakene, og uttalelse fra ekstern HMS-ansvarlig i prosjektet som konkluderer med at de utførte tiltakene gjør at risikoen for eksponering av byggestøv er på et minimum. Styret ba derfor generalforsamlingen stemme mot forslag til vedtak.

Vedtak:

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret pålegges å kravstille til Stoltz Rehab AS at de dekker hele fasade inn mot leiligheten med plast som standard for alle leilighetene. Dette for å hindre støv trekkes inn i leiligheten. Tildekking gjøres på begge sider slik at en hindrer støv å komme inn gjennom vinduer / dører. Tiltaket iverksettes umiddelbart etter godkjenning.

Forslaget fikk 7 stemmer for, og ble dermed **ikke** vedtatt.

10. Innsyn i avtaler

Saksmelder forklarte at beboerne i blokkene opplever lite innsyn i hva som er avtalt med entreprenøren med tanke på fordeling av risiko for fremdrift og kostnader for prosjektet, og foreslo at generalforsamlingen pålegger styret å dele med beboerne kontraktene som er inngått mellom Soltun og Stoltz Rehab AS og mellom Soltun og Bate.

Styret understreker risikoen for kontraktsbrudd og mulig erstatningsansvar for borettslaget, og anbefalte generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Vedtak:

Saksmelders forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å dele med beboerene kontraktene som er inngått mellom Soltun og Stoltz Rehab AS og mellom Soltun og Bate ifb. renovering av blokker. Dersom det er behov for å signere konfidensialitetserklæring av beboerne i forkant av innsyn pålegges også styret å tilrettelegge for dette. Avtalen gjøres tilgjengelig på: https://minside.bate.no/ og i papirutgave på kontoret. Vedtak iverksettes senest 10 arbeidsdager etter godkjenning fra Generalforsamlingen.

Forslaget fikk 30 stemmer for og 41 stemmer mot, og ble dermed **ikke** vedtatt.

11. Valg

11.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteen foreslo gjenvalg av Pål Gunnar Roalkvam for to år.

Vedtak:

Pål Gunnar Roalkvam ble valgt til styreleder for to år ved akklamasjon.

11.2 Valg av styremedlemmer for to år

Valgkomiteen foreslo gjenvalg av Christer Ingebrigtsen for to år, og valg av Arve Serigstad som nytt styremedlem for to år.

Det kom benkeforslag fra salen, hvor Hector Vestbø ble satt opp mot Christer Ingebrigtsen. Det ble gjennomført skriftlig avstemning på disse to kandidatene. Christer Ingebrigtsen ble valgt.

Etter første avstemming gjenstod ett styreverv. Det hadde kommet benkeforslag på Knut Bollerup som kandidat til styret, i tillegg til Arve Serigstad.. Det ble gjennomført skriftlig valg, og Arve Serigstad ble valgt.

Vedtak:

Christer Ingebrigtsen og Arve Serigstad ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

11.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteen foreslo gjenvalg av Anne-Beth Skjæveland for ett år og valg av Nina Ørnes som nytt varamedlem for ett år. Det kom benkeforslag på Hector Vestbø. Det ble gjennomført skriftlig avstemming på de tre kandidatene. Møteleder opplyste i forkant av avstemmingen at de to med flest stemmer ville bli valgt som varamedlemmer.

Vedtak:

Anne-Beth Skjæveland og Nina Ørnes ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

11.4 Valg av valgkomité

Styret foreslo å øke antall medlemmer av komiteen til fire stk. Styret foreslo gjenvalg av dagens medlemmer, i tillegg til Marit Emmerhoff Håland som nytt medlem.

Vedtak:

Alf Bang Jacobsen, Elisabet Kvinnesland, Morten Sjuve og Marit Emmerhoff Håland ble valgt til valgkomité ved akklamasjon.

11.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Pål Gunnar Roalkvam, Christer Ingebrigtsen, Anette Randeberg, Elisabeth Skorve, Arve Serigstad og Nina Ørnes ble valgt som delegerte.

11.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder: Pål Gunnar Roalkvam
Styremedlem: Christer Ingebrigtsen
Styremedlem: Arve Serigstad
Styremedlem: Anette Randeberg
Styremedlem: Elisabeth Skorve
Varamedlem: Anne-Beth Skjæveland
Varamedlem: Nina Ørnes

Tatt til orientering.

Stavanger, 22.04.26

Protokoll for Borettslaget Soltun

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Hovland Haaland (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Kjell Rune Nordmark (sign.)	23.04.2026

Velkommen!



Informasjonsmøte

Fasaderehabilitering av blokker
i Borettslaget Soltun



Agenda for kvelden:

- Bakgrunn
- Tilstandsrapport og info om rehabiliteringen
- Hva betyr det for deg som beboer
- Økonomi
- Spørsmål

Hvem er vi?

Bate
Prosjektleder

Millab Consult
Rådgivende ingeniørselskap

Stoltz Rehab AS
Entreprenør

Bakgrunn

Grunnet byggets tilstand og levealder ruster armeringen i betongen.

Dette gjør at fasadene sprekker opp flere steder, og det har vært flere tilfeller av lekkasjer fra balkonger.

I samråd med fagfolk har styret besluttet å utbedre skadene.





Styrets vedlikeholdsplikt

Styret har ansvar for å holde eiendommen i borettslaget **i god stand,** slik loven krever.

De skal sørge for at **nødvendig vedlikehold** og reparasjoner blir gjort – og kan beslutte dette uten flertall fra eierne i borettslaget.



Dette skal gjøres:

Betongfasaden på alle 12 blokkene i borettslaget skal rehabiliteres.

Tilstandsrapport

Millab Consult
Rådgivende ingeniørselskap

Tilstandsrapport

Viser utstrakt grad av forsuring av betong grunnet CO2-inntregning.

Betongen klarer ikke lenger å «beskytte» stålet (armeringen), og denne ruster.

Kan sammenlignes med rust på bilen.





Balkongsidene

Gesimser

Dekkeoversider og dekkeundersider

Blomsterkasser

Skillevegger og gavler









Balkong-sidene

Korrosjon (rust) i armering.

Tilstand svært lik for alle blokker.

Lekkasjer fra balkongene grunnet gammel og mangelfull tekking.

Baksidene

Gesimser

Endeflater til skillevegger

Brystninger

Skillevegger og gavler











Baksider

Korrosjon (rust) i armering.

Dårligere stand enn balkongsiden.



Derfor må vi gjøre noe

Sikkerhet

Risiko for løs betongmasse øker hvis vi ikke tar grep.

Vedlikeholdsansvar

Styret har plikt til å igangsette nødvendige reparasjoner når det trengs. Tilstandsrapporten støtter opp om dette.

Lekkasjer

Hyppige lekkasjer gir høyere forsikringspremie, som igjen vil kunne medføre økning i felleskostnader.

Arbeidet

Stoltz Rehab AS
Entreprenør

Fremdrift

2018 - 2024

Forarbeid

Tilstandsvurderinger, plan for rehabilitering, anbudskonkurranse med mer.

Januar 2025

Signering

Styret har signert prosjektkontrakten.

Uke 10 2025

Oppstart

Oppsett av brakke først.

Arbeidet starter like etter dette.

Slutten av 2028

Ferdigstillelse

Prosjektet forventes å vare i overkant av tre år.

Slik blir dere påvirket av arbeidet

Oppstart

Starter opp på de første blokkene i mars 2025.

Støy

Må regnes med på dagtid.

Varighet per blokk

Arbeid på 1-2 blokker om gangen. Estimert 3-5 mnd. pr blokk.

Arbeidstid

Hovedsakelig dagtid. «Stille arbeid» kveld og helger kan forekomme.

Innglassede balkonger

Vil bli demontert og lagret. Ny innglassing må søkes om.

Blomsterbed

Må ryddes bort av beboere. Bedene vil bli endret som følge av rehabiliteringen.

Slik blir dere påvirket av arbeidet

Brakker

Én hovedrigg + én rigg som flyttes med blokk for blokk.

Bruk av boligene

Beboerne kan bruke balkongene og boligene innvendig som normalt i prosjektperioden. Balkongen har begrenset bruk når det er satt opp stilas på beboers blokk.

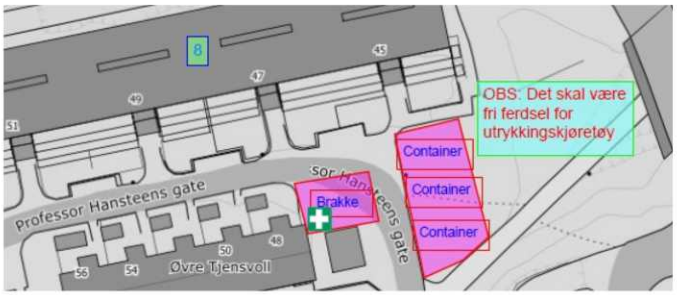
Rydding av balkong

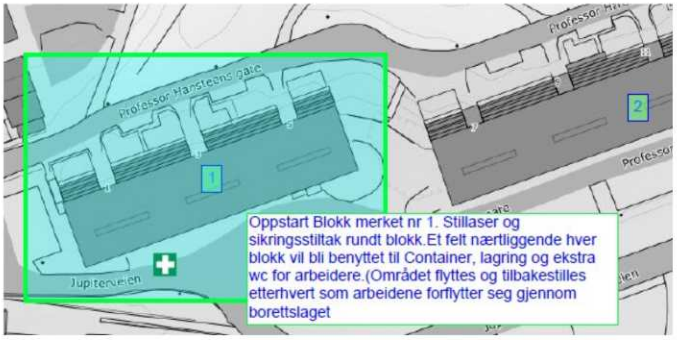
Balkong/terrasse må tømmes før oppstart i beboers blokk.

Stillas

Settes opp rundt blokken det arbeides på.


Hovedrigg i prosjekt
Tellusveien
Professor Hansteens gate
Øvre Tjensvoll
Castorveien
Ridelsgate
Jupiterveien
Professor Hansteens gate
8
9
10
11
12
7
6
5
4
3
2
1


8
OBS: Det skal være fri ferdsel for utrykkingskjøretøy
Container
Container
Container
Brakke
Professor Hansteens gate
Øvre Tjensvoll


Professor Hansteens gate
1
2
Jupiterveien
Oppstart Blokk merket nr 1. Stillaser og sikringsstiltak rundt blokk.Et felt nærtliggende hver blokk vil bli benyttet til Container, lagring og ekstra wc for arbeidere.(Området flyttes og tilbakestilles etterhvert som arbeidene forflytter seg gjennom borettslaget

Økonomi

Bate
Prosjektleder

Økning av felleskostnader

Økning i andel **fellesgjeld**	Gjennomsnittlig økning estimeres til ca. 900 000 kroner. Vil variere etter størrelse på leilighet.
Økning i **månedlige felleskostnader***	Estimert til 58 % fra og med tidspunktet prosjektet er ferdigstilt. Økningen skjer gradvis.

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er 290 MNOK

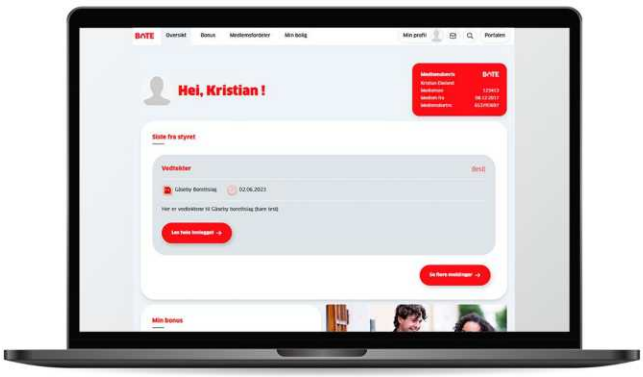
**Estimert med 40 års løpetid og rentebetingelser tilsvarende det man kan få på et langsiktig lån per i dag.*
Det er ikke hensyntatt eventuelle endringer i rentebetingelser.

Hold deg oppdatert

Informasjon om prosjektets fremgang blir delt på Bates Min side.

Slik samtykker du til kommunikasjon fra styret:

1) Gå til bate.no, og logg inn på Min side
2) Trykk på Min Profil > Samtykker > Huk av for *Samtykke knyttet til bolig*



Spørsmål?


BATE

21.02.2025

Informasjon til beboere i Borettslaget Soltun

Vi nærmer oss oppstart av prosjektet med fasaderehabilitering av alle blokkene i Borettslaget Soltun. Bate er engasjert av styret og vil følge opp prosjektet.

Fremdriftsplan
Hovedentreprenør på prosjektet, Stoltz Rehab AS, vil begynne å rigge byggeplassen i begynnelsen av mars. Arbeidene starter opp med felles riggområde og klargjøring av blokk 1 fra første uken i mars (uke 10-12). Stillas på blokk 1 settes opp i uke 12. Arbeidet på denne blokken vil pågå fra mars til juli. Vi forventer å starte opp arbeidet på blokk 2 mot slutten av mai eller i begynnelsen av juni, deretter blokk 3, 4, 5 osv. Det vil være cirka 3-4 måneders arbeid per blokk, avhengig av omfang. I perioder vil det pågå arbeid på to blokker samtidig. Det er forventet noe lenger byggetid på de to første blokkene.

Kort om prosjektet
- Betongrehabilitering og overflatebehandling av betongfasader
- Vask og gjennomgang av øvrige fasader
- Fornyelse av balkonger (nye overflater, detaljer om gulv kommer senere)
- Demontering av innglassing og markiser (se presentasjon fra beboermøtet)
- Stillaser og duk vil være synlig på store deler av fasadene under hele perioden

Hva betyr dette for meg?
- Husk å fjerne personlige eiendeler: **Før oppstart må alt som henger på eller er plassert ved innvendige/utvendige vegger og balkonger (f.eks. navneskilt, møbler, bilder og blomster) fjernes for å unngå skader.**
- Arbeidet vil medføre støyende aktiviteter (meisling, saging, boring osv.) hovedsakelig på dagtid.
- Lufting bør unngås på dagtid under arbeidet, da dette øker risikoen for støvinntregning.
- Det er ikke tillatt å oppholde seg på eller benytte balkongene under arbeidet. Dørene vil bli sikret, men kan fortsatt brukes som rømningsvei.

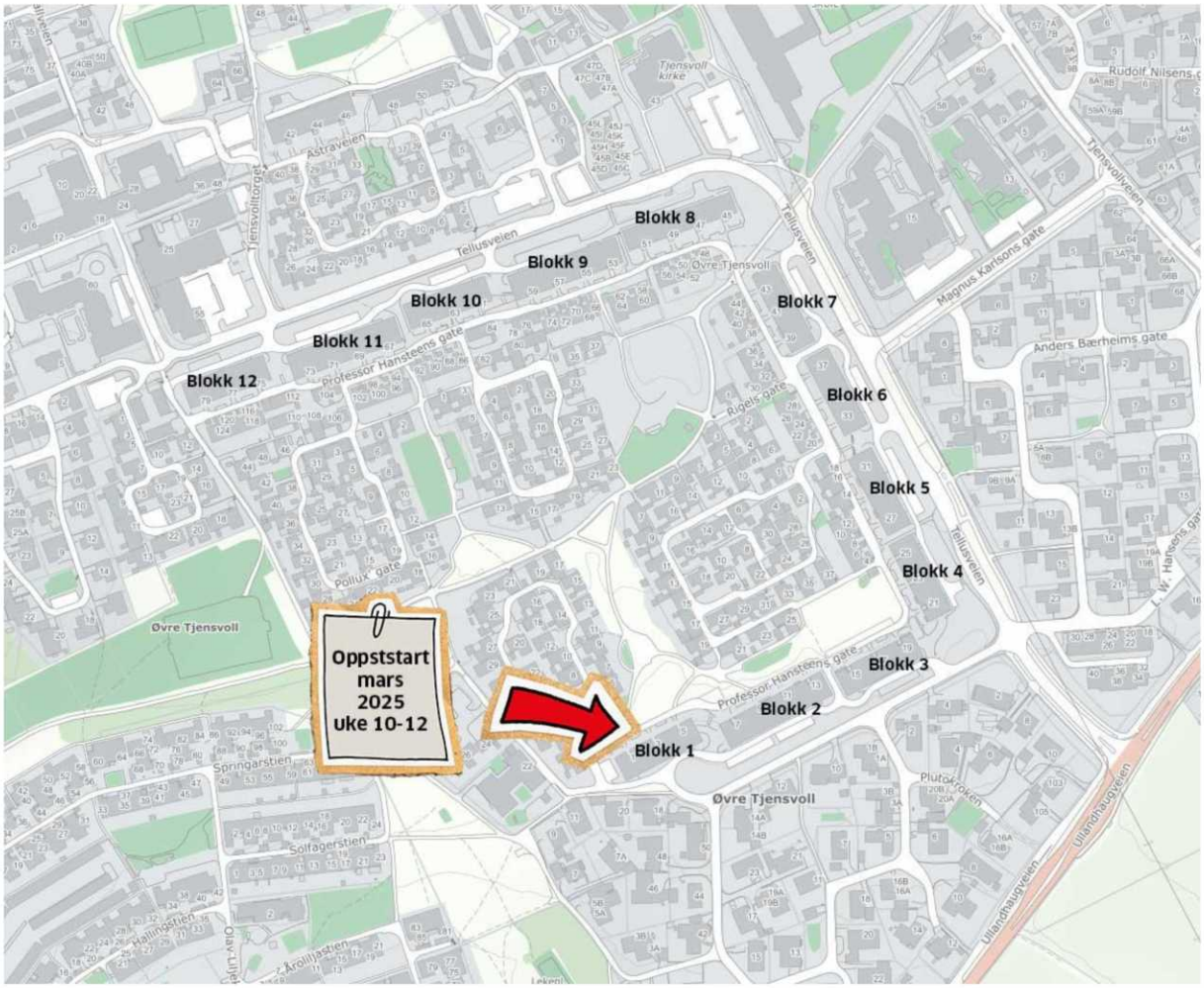
Mer informasjon
Vi vil holde deg oppdatert underveis. Nærmere informasjon til beboere i blokk 1 kommer i begynnelsen av mars. Du finner også nyttig informasjon på Min side på bate.no, blant annet presentasjon og referat fra beboermøtet.

Ta gjerne kontakt om du har spørsmål eller trenger mer informasjon. Vi ser fram til samarbeidet og gleder oss til å ta fatt på arbeidet.

Med vennlig hilsen
Sveinung Bringedal og Ane Kristine Gangstad
Byggherrens representanter

Vedlegg

Oversiktskart som viser nummerering (rekkefølge) på blokkene i fremdriftsplanen:



Vi kommer tilbake til plassering av containere, brakker og lagring av utstyr til prosjektet (riggområde), når det er bestemt.

Kontaktinformasjon:
E-postadresser til prosjektledere og byggherrens representanter i Bate:
Sveinung Bringedal, sb@bate.no og Ane Kristine Gangstad, akg@bate.no

---

If you have problems reading/understanding this information in Norwegian, please contact the chairman of your housing association, or project manager at Bate boligbyggelag for further information.

Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

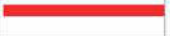
HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						

KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						

KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						

Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

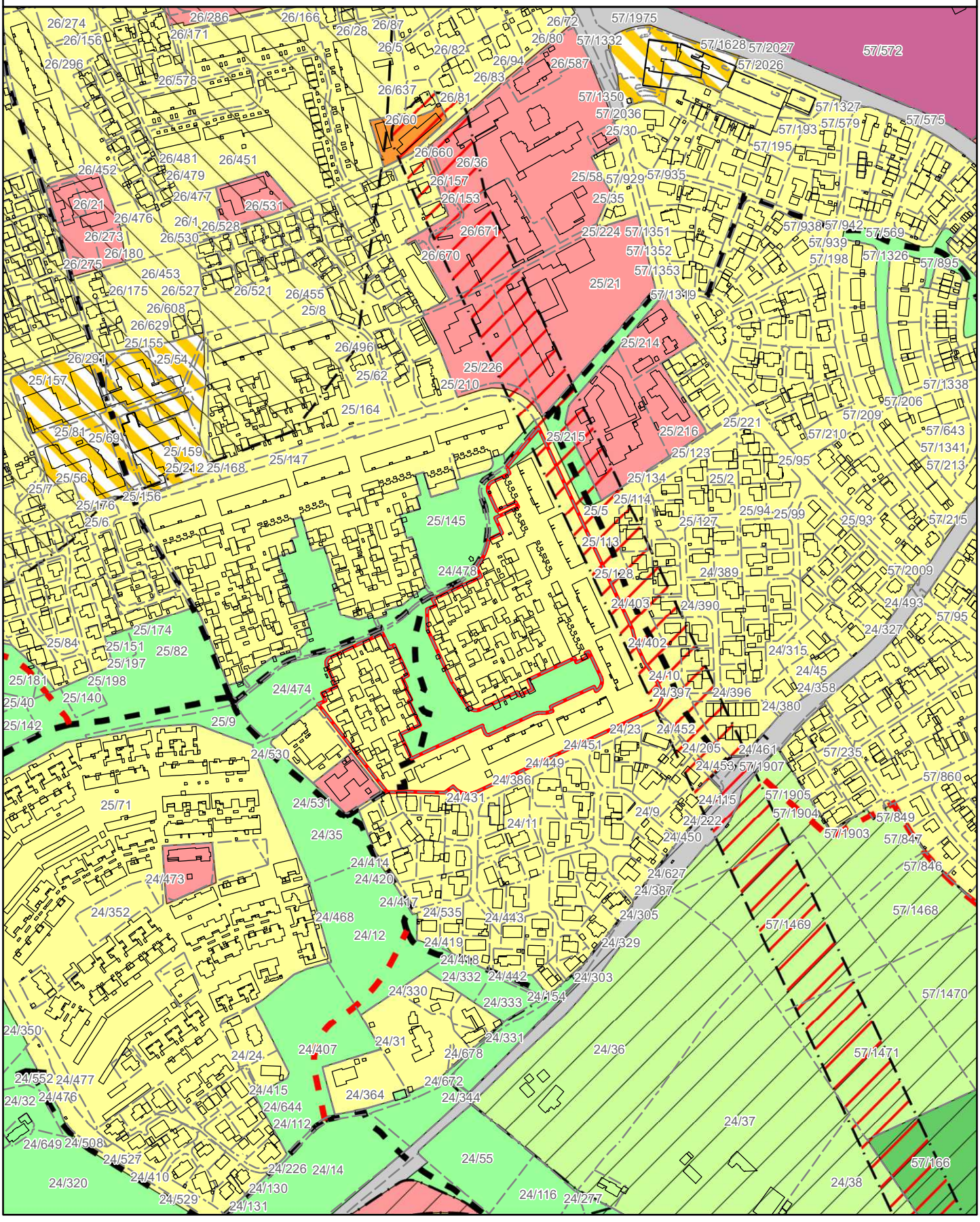
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/478/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:5,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	24	**Bruksnr**	478	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner over bakken
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner bunn
Kommuneplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	3761.65 kvm
Hensynsonenavn	H370_3
Kpfare	370 - Høyspenning
Areal	49353.6 kvm
Omrnavn	B3
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	431.58 kvm
Omrnavn	FRI9
Kparealformal	Friområde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	648
Navn	Felt S, Tjensvoll.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/11/1973 00:00:00
Bestemmelser	648.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Id	2377
Navn	Detaljregulering for borettslaget Soltun, Tjensvoll.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/10/2012 00:00:00
Bestemmelser	2377 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	692.74 kvm
Hensynsonenavn	H570_14
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	916.43 kvm
Hensynsonenavn	H570_15
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	2260.37 kvm
Hensynsonenavn	H570_21
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	6246.62 kvm
Hensynsonenavn	H570_16
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	439.07 kvm
Hensynsonenavn	H570_19
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	1981.0 kvm
Hensynsonenavn	H570_20
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	3041.49 kvm
Hensynsonenavn	H570_18
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	3816.32 kvm
Hensynsonenavn	H570_17
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	2858.35 kvm
Hensynsonenavn	H570_22
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	11.71 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	13.69 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	2.58 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	16.76 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	12.72 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	20.91 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	18.5 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	8.48 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	123.13 kvm
Feltnavn	Pf
Rparealformal	2080 - Parkering
Areal	21.29 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	26.27 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	19.7 kvm
Feltnavn	TA
Rparealformal	1570 - Telekommunikasjonsanlegg
Areal	137.62 kvm
Feltnavn	Pf
Rparealformal	2080 - Parkering
Areal	26.14 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	13.21 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	50.7 kvm
Feltnavn	R
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg

Areal	13.32 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	237.56 kvm
Feltnavn	Pf
Rparealformal	2080 - Parkering

Areal	71.78 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	14.64 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Areal	88.89 kvm
Feltnavn	LEK
Rparealformal	1610 - Lekeplass

Areal	38.57 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	13.61 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	51.95 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	137.48 kvm
Feltnavn	Pf
Rparealformal	2080 - Parkering

Areal	12.85 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	108.65 kvm
Feltnavn	LEK
Rparealformal	1610 - Lekeplass

Areal	56.61 kvm
Feltnavn	R
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg

Areal	67.1 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	95.94 kvm
Feltnavn	Pf
Rparealformal	2080 - Parkering
Areal	127.29 kvm
Feltnavn	Pf
Rparealformal	2080 - Parkering
Areal	162.37 kvm
Feltnavn	Pf
Rparealformal	2080 - Parkering
Areal	44.8 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	37.63 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg
Areal	692.74 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	21.97 kvm
Feltnavn	LEK
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	916.43 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	173.16 kvm
Feltnavn	LEK
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	28.92 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	181.0 kvm
Feltnavn	GS
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg
Areal	205.32 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	3040 - Friområde
Areal	28.81 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	21.28 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	429.51 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	12.53 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	36.25 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	21.0 kvm
Feltnavn	R
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg

Areal	87.08 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	119.07 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	47.02 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Areal	988.86 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	1222.61 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	24.38 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	3040 - Friområde

Areal	101.69 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	1211.9 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	88.61 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	50.69 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	3040 - Friområde

Areal	124.97 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2012 - Fortau

Areal	45.52 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	1158.4 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	118.07 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	115.75 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	1174.91 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	70.83 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	292.99 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	406.96 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	358.24 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	1229.09 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	75.6 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	464.9 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	3040 - Friområde

Areal	25.15 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Areal	439.07 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	1063.19 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	1174.77 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	GS_o
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg
Areal	1600.46 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	140.07 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	96.99 kvm
Feltnavn	LEK
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	5.15 kvm
Feltnavn	LEK
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	2260.37 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	1177.99 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg
Areal	906.4 kvm
Feltnavn	Vf
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	5257.8 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	3041.49 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	3816.33 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	1239.4 kvm
Feltnavn	Vf
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	16.65 kvm
Feltnavn	GS_o
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Areal	1981.0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	361.52 kvm
Feltnavn	Vf
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Areal	1650.55 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	2876.68 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Areal	30.43 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2012 - Fortau

Areal	2858.35 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	1887.44 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Areal	1730.84 kvm
Feltnavn	Vf
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Id	600
Navn	Tjensvoll
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07/27/1971 00:00:00
Bestemmelser	600 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	0.3 kvm
Feltnavn	Felt E
Regform	110 - Boliger

Areal	0.57 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

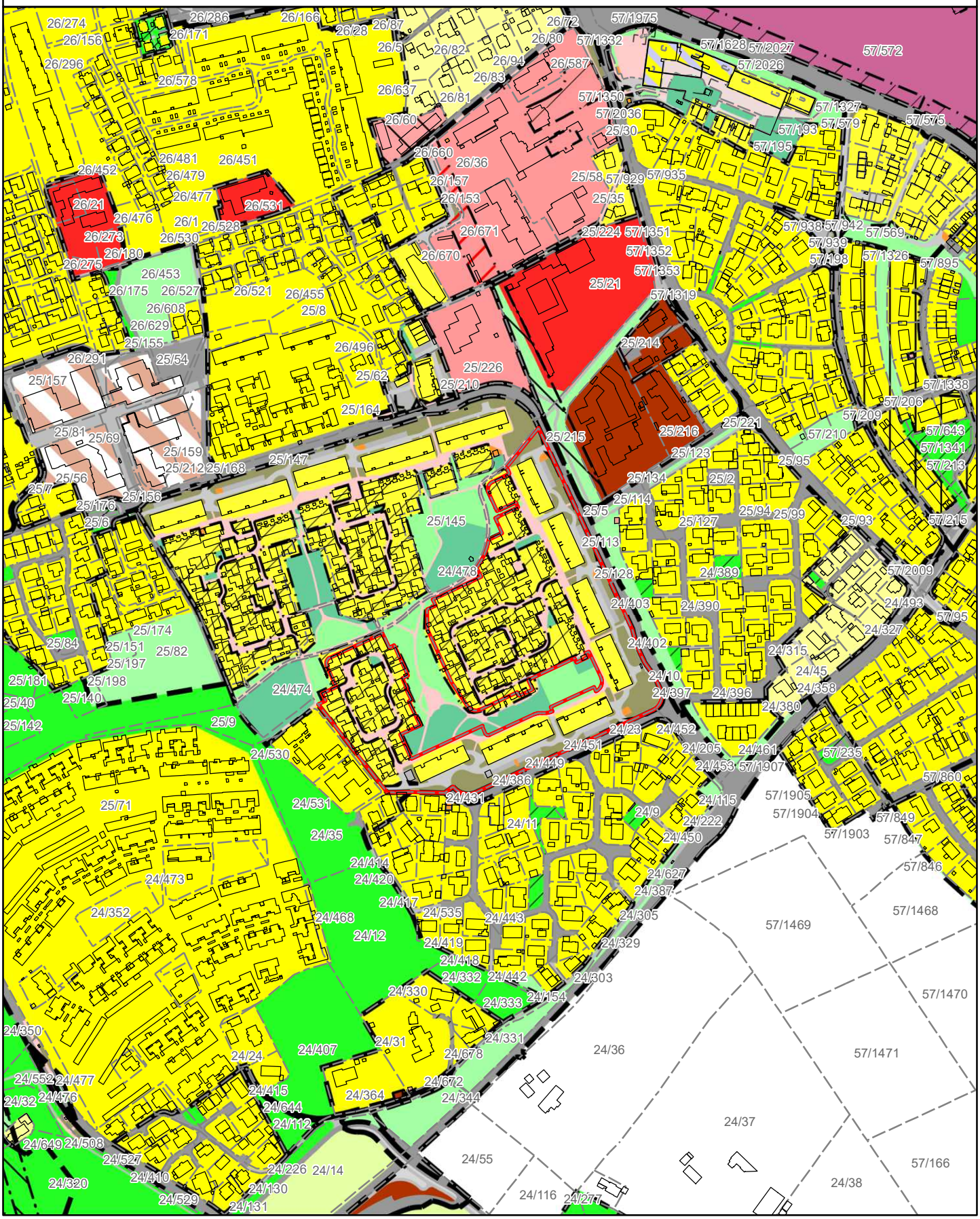
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/478/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:5,000

Planident: 2377
Ikrafttredelsesdato: 10.9.2012

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

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:
Professor Hansteens gate 43, 4021 Stavanger
Gnr. 24, Bnr. 478, andelsnr. 169 i BORETTSLAGET SOLTUN , Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260138

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@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.
