PRIVATMEGLEREN

POLARVEIEN 11 F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest og tegninger

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Kommunal opplysninger

Matrikkel og kart

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Polarveien 11 F , 4019 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 57, bnr. 1129

Andelsnummer 0

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2491 **Eiendomsverdi ref nr:** UC2737

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

SÆVE TAKST AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

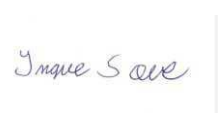
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig



Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt.
Deler av taket ble etterisolert i 2013.
Yttervegger med asfaltplater, papp, lekter med lufting og museband samt liggende kledning.
Utvendig kledning byttet av borettslaget i 2011/2012.
Utvendig er vinduer, dører byttet av borettslaget i 2011/2012.
Utvendig dører ble byttet av borettslaget i 2011/2012.
Terrasse på ca 18 m2 i imp tre med rekkverk og levegger.
Hovedtrapp i betong med fliser og rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Det er furubord, laminat på gulv, malte vegger og tak.
Det er malte vegger og tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.
Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv.
Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.
Innredet kjeller. Utforede vegger uten synlige skader men med risiko. Kjellervegger har gjenkledde murflater mot yttermurer og oppforede tregulv. Det ble på synlige utforede vegger ikke sett tegn til skader, men gjenkledde kjellervegger og gulv er objektiv sett å betrakte som en risiko for skjulte skader.
Trapp til 2 et, med spiler og håndrekke på vegg.
Trapp til kjeller uten håndrekke og rekkverk.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Andre etasjer › Bad
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg.
Vegghengt wc og dusjnisje med skyvedør i klart glass. El-vifte ut i tak. Smøre membran ned i sluk lagt over klemming og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.
Badet ble renovert i 2025 og lagt membran/fliser over eksisterende varmekabler og gulvbelegg fra 1998. Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.
Hulltaking er utført i vegg fra soverom nær blandebatteri dusj og helt tørt.

Kjeller › Bad/Vaskerom
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Sort seksjon med dobbel vask/benk og speilskap på vegg.
Vegghengt wc og badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin. VB på 198 liter fra 2007 med Stoppekrane. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet. Hulltaking er ikke foretatt da badet er fra 2025 og knapt ett år. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i bjørk utførelse med heltre benkeplate og stålvask. Det er integrert topp/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret. Oppgradert i forbindelse med nytt bad.
Avløpsrør i støpejern og PVC. Oppgradert i forbindelse med nytt bad.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på våtrom.
Varmepumpe fra 2009
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2007 med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap.
Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Terrenget er med avrenning ifra boligen.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

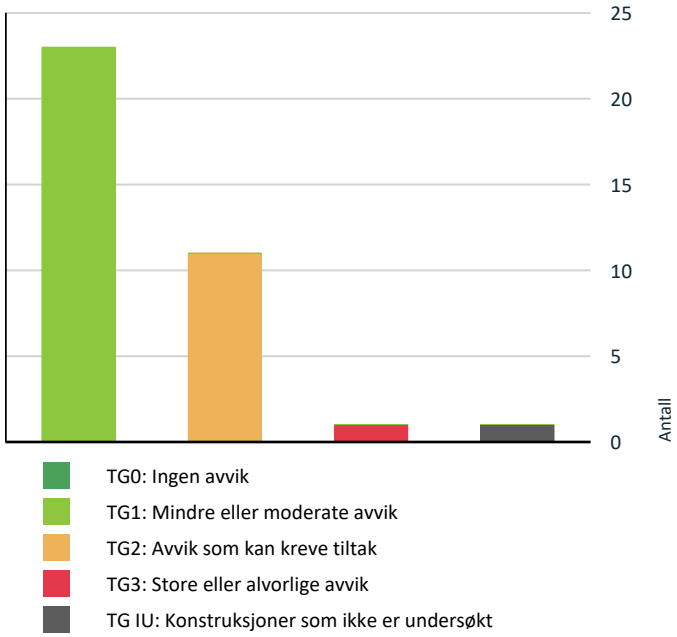
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er pt. to vinduer over inngangspartiet, mot fire på opprinnelige tegninger.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

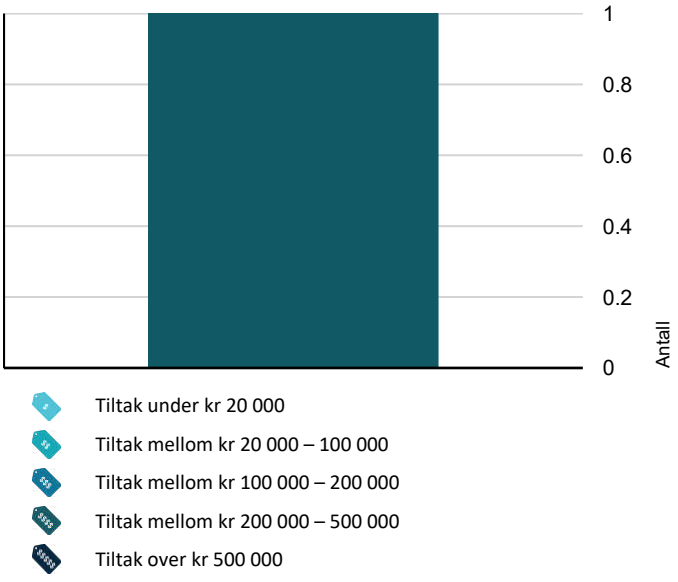
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 22,09.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Andre etasjer > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Andre etasjer > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1961

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Boligen er påbygget med VF og utvidelse av stue.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking og undertak har oversteget sin garanti tid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Renner og nedløp har oversteget sin garantitid, noe som medfører økt risiko for slitasje og potensielle lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen for skader.
• Renner og nedløp bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Ved tegn til lekkasje eller betydelig slitasje bør utskifting vurderes, da eldre renner og nedløp har økt risiko for funksjonssvikt og vannskader på fasade og grunnmur.

Overvåke og rense renner og nedløp jevnlig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen med ingen tegn til fukt.
Deler av taket ble etterisolert i 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til mugg/kondens, som igjen kan medføre fuktskader og drypplekkasje fra spikre som går gjennom undertaket.

Det enbefales å vaske sutaksbord med klorin, og kappe spikrene på innsiden.



Muggmerker på kaldt loft og det enkelte spikrer som kommer gjennom sutaket med fare for kondens.



Muggmerker på kaldt loft og det enkelte spikrer som kommer gjennom sutaket med fare for kondens.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger med asfaltplater, papp, lekter med lufting og museband samt liggende kledning.
Utvendig kledning byttet av borettslaget i 2011/2012.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Utvendig er vinduer, dører byttet av borettslaget i 2011/2012.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Utvendig dører ble byttet av borettslaget i 2011/2012.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca 18 m2 i imp tre med rekkverk og levegger.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp i betong med fliser og rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er furubord, laminat på gulv, malte vegger og tak.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malte vegger og tak.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Radon

Beskrivelse

Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

For å få et sikkert resultat anbefales det å måle radon i boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv.



Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv.

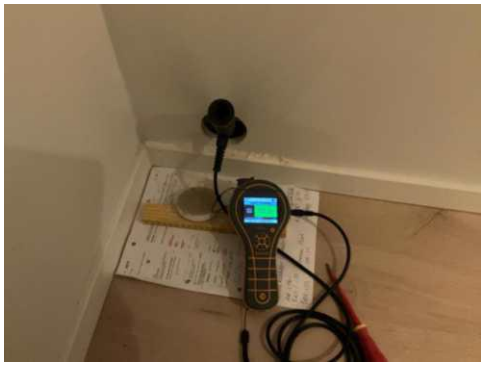
TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.

Innredet kjeller. Utforede vegger uten synlige skader men med risiko. Kjellervegger har gjenkledde murflater mot yttermurer og oppforede tregulv. Det ble på synlige utforede vegger ikke sett tegn til skader, men gjenkledde kjellervegger og gulv er objektiv sett å betrakte som en risiko for skjulte skader.



Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp til 2 et, med spiler og håndrekke på vegg.
Trapp til kjeller uten håndrekke og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene mellom spilene bør reduseres slik at de ikke overstiger 10 cm, for å ivareta sikkerheten og hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det bør monteres rekkverk i trappen ned til kjeller for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

ANDRE ETASJER > BAD

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Vegghengt wc og dusjnisje med skyvedør i klart glass. El-vifte ut i tak. Smøre membran ned i sluk lagt over klemming og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Badet ble renovert i 2025 og lagt membran/fliser over eksisterende varmekabler og gulvbelegg fra 1998.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det er opplyst at arbeidet på badet er utført av eier selv og venner, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige skader.

Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Smøremembran ned i sluk lagt over klemring og fall på gulv til sluk i dusj.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

ANDRE ETASJER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet ble renovert i 2025 og lagt membran/fliser over eksisterende varmekabler og gulvbelegg fra 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Det anbefales at overgangen mellom sluk og membran utbedres av fagperson, slik at tettesjiktet blir korrekt utført.
Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Eksisterende varmekabler og gulvbelegg er fra 1998.

Badet er i daglig bruk med risiko.
Gulvbelegg har for lengst oversteget sin garanti tid. Ny smøremembran er lagt over klemring med risiko.
Badet må vurderes å renoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Vegghengt wc og dusjnisje med skyvedør i klart glass. El-vifte ut i tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte ut i vegg/tak.

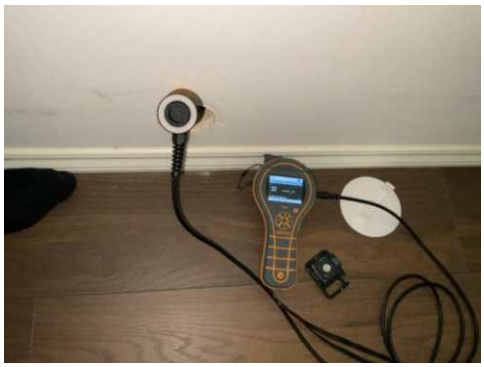
Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

ANDRE ETASJER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra soverom nær blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom nær blandebatteri dusj og helt tørt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Sort seksjon med dobbel vask/benk og speilskap på vegg. Vegghengt wc og badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin. VB på 198 liter fra 2007 med Stoppekrane. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det er opplyst at arbeidet på badet er utført av eier selv og venner, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige skader.

Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er ikke kontrollert da badekaret var silikonert inn til vegg. Det er fall på gulv til sluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er ikke kontrollert da badekaret var silikonert inn til vegg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det må etableres tilgang til sluket for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



Sluk er ikke kontrollert da badekaret var silikonert inn til vegg.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sort seksjon med dobbel vask/benk og speilskap på vegg. Vegghengt wc og badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin. VB på 198 liter fra 2007 med Stoppekrane.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte ut i vegg/tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er fra 2025 og knapt ett år.
Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i bjørk utførelse med heltre benkeplate og stålvask. Det er integrert topp/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Komfyrvakt bør monteres.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret. Oppgradert i forbindelse med nytt bad 2025.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Vannrørene er fra byggeåret (ca. 65 år gamle), noe som medfører usikkerhet rundt videre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.v

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern og PVC. Oppgradert i forbindelse med nytt bad 2025.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre avløpsrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt med fare for vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på våtrom.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmepumpe fra 2009

Vurdering av avvik:
• Varmepumpen er 17 år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Varmepumpen har oversteget forventet levetid, noe som medfører økt risiko for driftsstans og behov for reparasjon eller utskifting. Det anbefales å vurdere utskifting for å unngå funksjonssvikt og redusert energieffektivitet.

Varmepumpen er 17 år gammel og er teipet igjen på siden. Man bør vurdere å skifte pumpen i nær fremtid grunnet alder.



Varmepumpe fra 2009 og må vurderes å installere ny.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2007 med stoppekrane.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2007 med stoppekrane.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Automatsikringer i el skap.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det anbefales en kontroll av el-anlegget da anlegget er 65 år og ingen dokumentsjon fremlagt.
Anbefalte intervaller etter alder:
Boliger eldre enn 1970: Hvert 5. år (høyere risiko for slitasje i eldre materiell).
Boliger fra 1970–1990: Hvert 7. til 10. år.
Boliger nyere enn 1990: Hvert 10. til 15. år.



Automatsikringer i el skap.



Automatsikringer i el skap.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen rundt boligen er 65 år og har oversteget sin garanti tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er med avrenning ifra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene mellom spilene bør reduseres slik at de ikke overstiger 10 cm, for å ivareta sikkerheten og hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det bør monteres rekkverk i trappen ned til kjeller for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

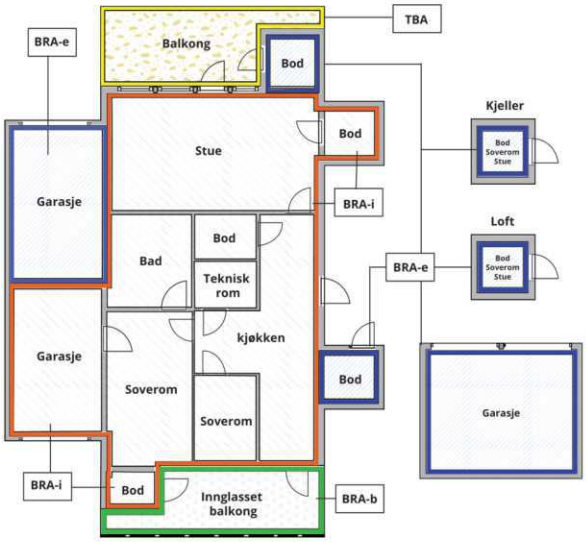
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	59	18		77	18
Andre etasjer	38			38	
Kjeller	14	14		28	
SUM	**111**	**32**			**18**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, gang/trapp, kjøkken, stue	Garasje	
Andre etasjer	Trapp/gang, soverom, soverom, bad, soverom		
Kjeller	Stue m/trapp	Bad/vaskerom, bod	

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2025. Felles gang/rømningvei i kjeller er ikke med i arealmålingen. Bad og bod i kjeller er ikke godkjent i de kommunale instanser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er pt. to vinduer over inngangspartiet, mot fire på opprinnelige tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen. Kjellerstue oppfyller ikke kravene til lys i oppholdsrom etter forskriftene.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Dennis Svaasand Kesgin	Kunde
	Erlend Haglund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	1129		0	1501.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Polarveien 11 F

Hjemmelshaver
Borettslaget Solsletta

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
0

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ende rekkehus med to etasjer, innredet kjeller og garasje i rekke, bygget i 1961 og plassert i Polarveien 11 F i Stavanger kommune. Boligen med tilkytning til Solsletta BBL. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningstein i gårdsrom, gressplen, terrasse og med hekk i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Diverse dokumenter BBL.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	29.09.2026	
3	29.09.2026	
4	04.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260165
Addresse	Polarveien 11 F		
Postnr.	4019	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Dennis Kesgin		
Selgers navn	Nadine Gamao Kesgin		

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?

30/09-2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 10 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslag

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørleggerarbeid: VB Alfa Rør AS har lagt nytt avløp og utført rørleggerarbeid i 2025 (faktura foreligger og dokumentasjon er lagt i Boligmappa).Elektro: Elektrokurs AS har lagt varmekabler og utført det elektriske anlegget i 2025 (faktura foreligger).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kjeller vaskerom/toalett:Oppbygging av overflater (vegger, gulv og tak) er utført som egeninnsats sammen med venn som er tømrer.Modernisering av bad i 2.etg: Lagt fliser, fjernet badekar, satt inn elektrisk vifte, byttet do/vask, byttet termostat.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura med beskrivelse av utført arbeid fra elektriker (elektrokurs as).Faktura med beskrivelse fra Alfa Rør as.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

påført smøremembran på gulv/vegg på bad i kjeller.Bad 2 etg:Fliser er lagt direkte oppå eksisterende vinylbelegg (som fungerer som tettesjikt/membran).

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk pigget opp og tilpasset/byttet i forbindelse med oppbygging av nytt fall til dusj.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kjeller: Lagt og koblet til varmekabler på bad i kjeller, utført av elektrokurs as.2. etg bad benytter eksisterende varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse av Elektrokurs as

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilkobling nytt avløp

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse av utført arbeid, også oppdatert på boligmappa.

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Satt inn nytt kjellevindu (utført av Harestad bygg).Byttet tretak mot gipstak, byttet trevegger mot gipsvegger, lagt laminat og gulvvarme i alle rom.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
D K
N G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt inn ny sikring (kurs), utført av Elektrokurs As.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura med beskrivelse av utført arbeid.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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)

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 22.09.2026

Signert av *Dennis Kesgin*

Signert av *Nadine Gamao Kesgin*

Initialer selger:
D K
N G

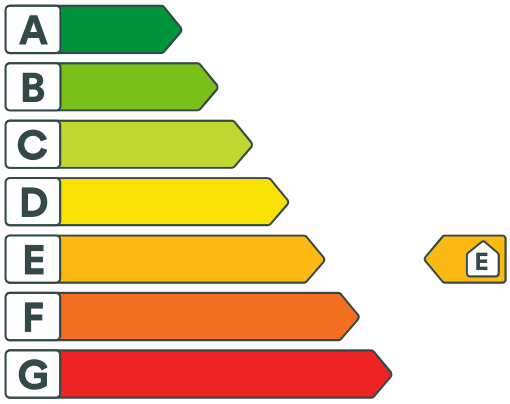
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Polarveien 11F, 4019 STAVANGER**	
Dato for energimerking **27.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360045**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4572009**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **1129**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **224,45**

J.nr.250/61.

F e r d i g a t t e s t.

Vedk. Polarveien 11M adresse Polarveien 11.

Eier: Stavanger Boligbyggelag.

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk. Ildstedsattest er utskrevet.

Fölgende arbeider er ikke utfört:

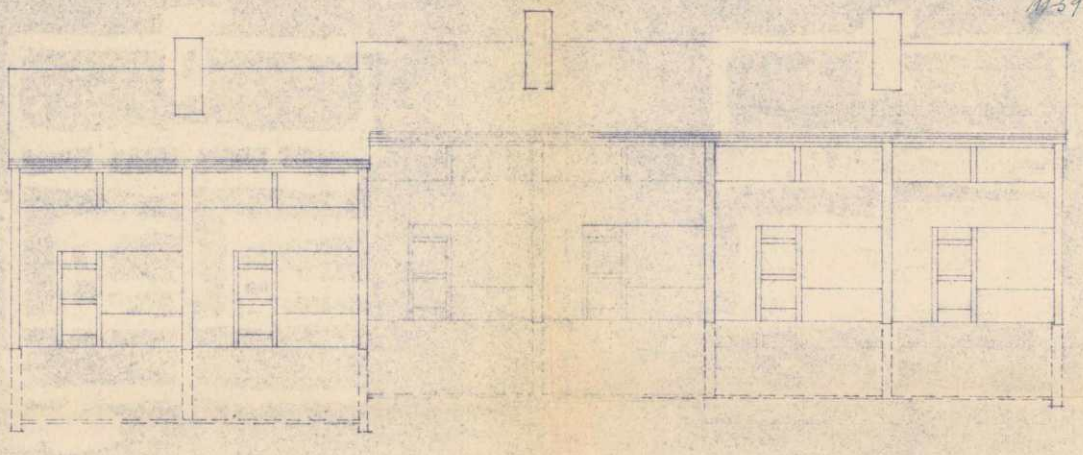
Gjerde og törkestativ.

Stavanger bygningssjef den 22.februar 1961.

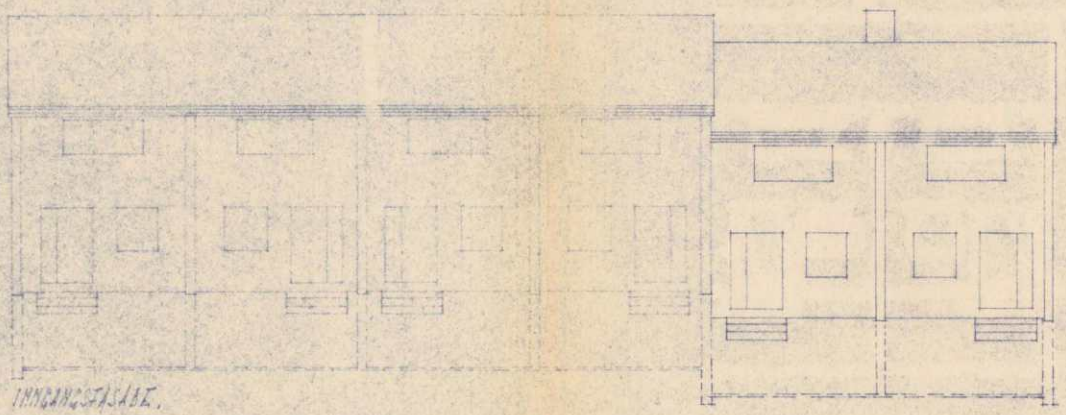
Elling Nærland.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 9/7 59

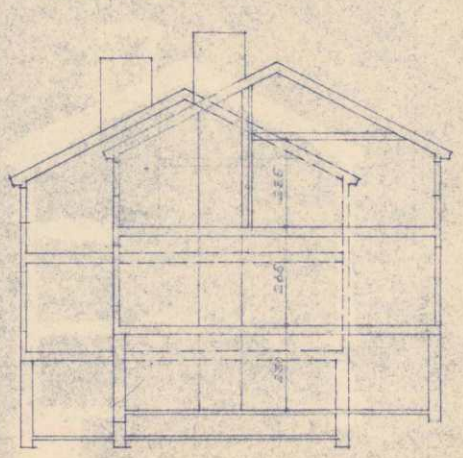
Innsendt 10/11 59 som bilag til reguleringssjefens uttalelse av 9/11 59



BAKFASADE.



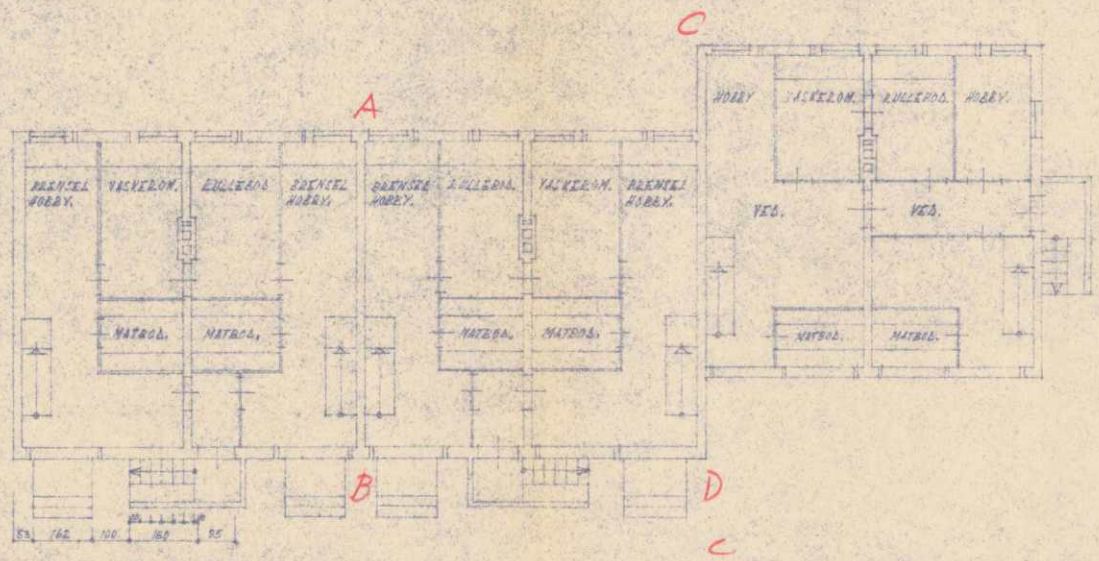
INNGANGSFASADE.



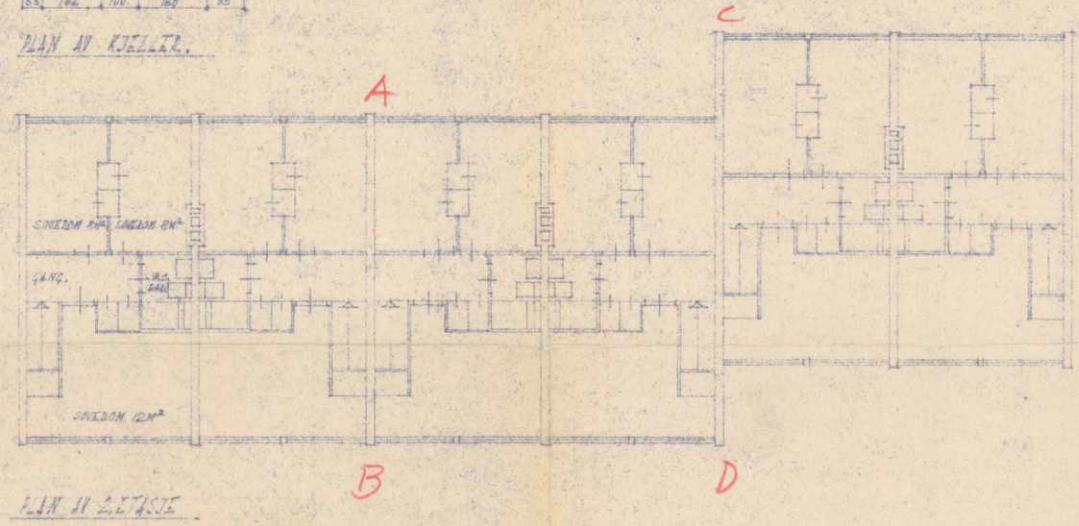
STAVANGER BOLIGBYGGELAG.	datert 24.8.59
SNITT OG FASADER, MATR. 12. II M. GATE 812.	målestokk 1:100
EYVIND RETTIUS & SVEIN BJELAND ARKITEKTER M.N.A.L.	

STAVANGER BYGNINGSRÅD 998/59

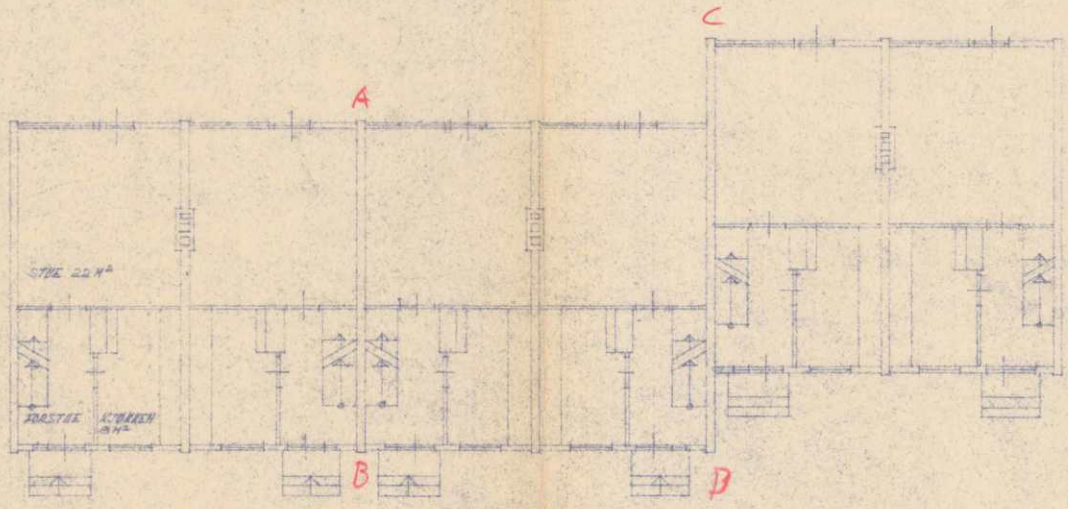
Innsendt 10/11-59 som vedlegg til reguleringssjefens uttalelse av 9/11-59



PLAN AV KJELLER.

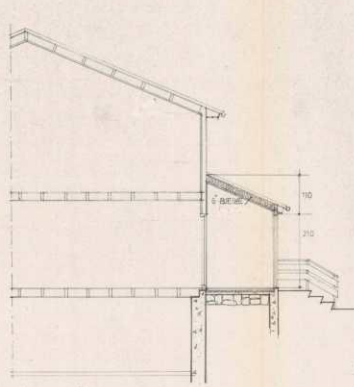


PLAN AV 2. ETASJE.

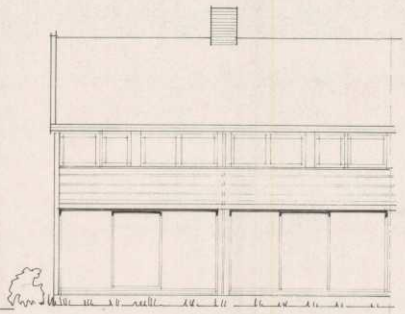


PLAN AV 1. ETASJE.

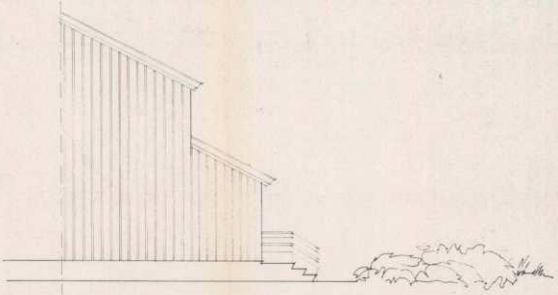
STAVANGER BOLIGBYGGELAG.	MARS 20. 1. 59
PLANER, TYPE GATE 812. NR. MÅL NR. 11 M.	M. 1:100
EYVIND RETZIUS & SVEIN BJOLAND ARKITEKTER M.N.A.L.	



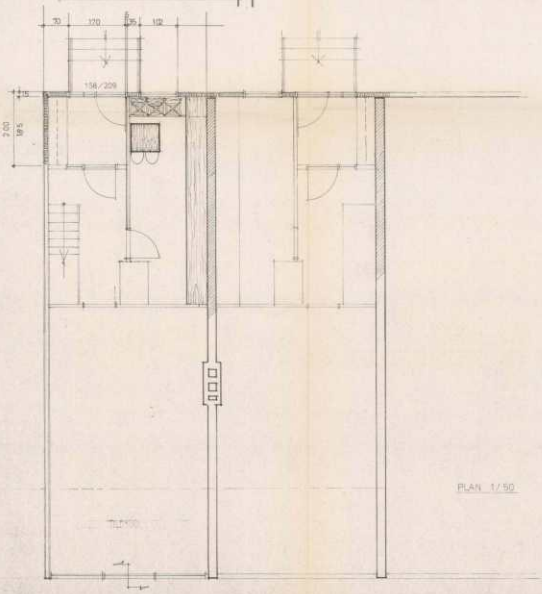
SNITT 1/50



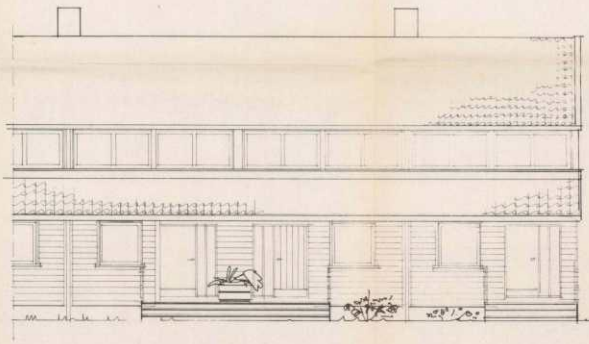
FASADE STUESIDE



UTSNITT A FASADE MOT



PLAN 1/50



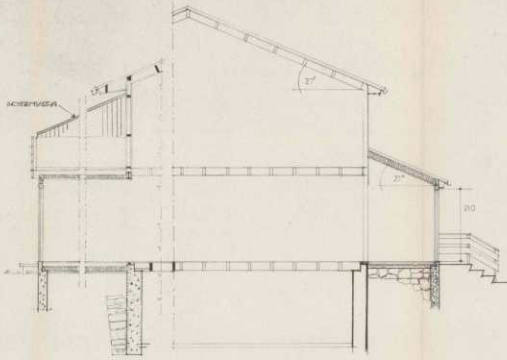
INNGANGSFASADE



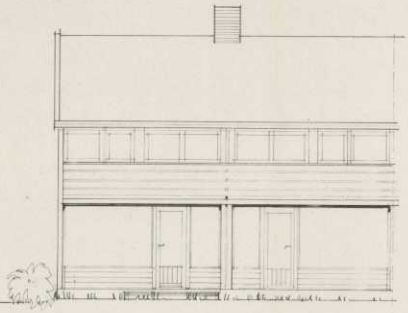
57/1129

AVLEVERT AV		REKKEHUSTYPE A A2 - FANG	PABYGG VIND OG KJØKKEN	1:50
STATSBYGGE	WERGELANDSGT. 4			
BYGHERRE	ELDSBERGET 9	PLAN, SNITT OG FASADE		
Postboks 11				A

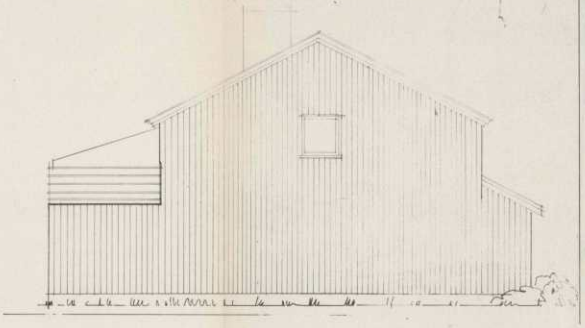
ARVIDSEN RETTEDAL & BJERN B. ELLAND



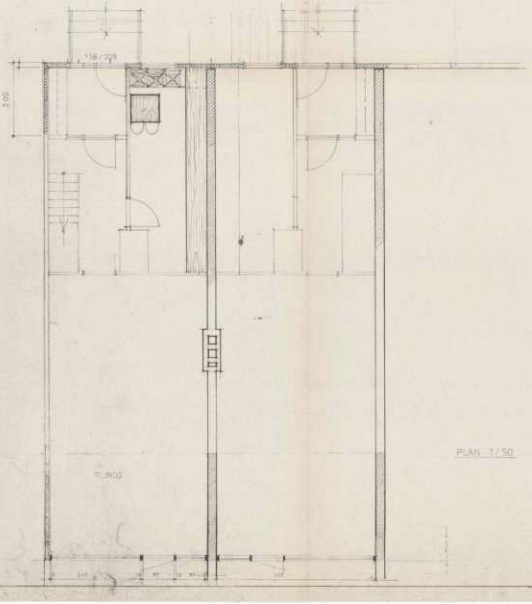
SNITT 1/50



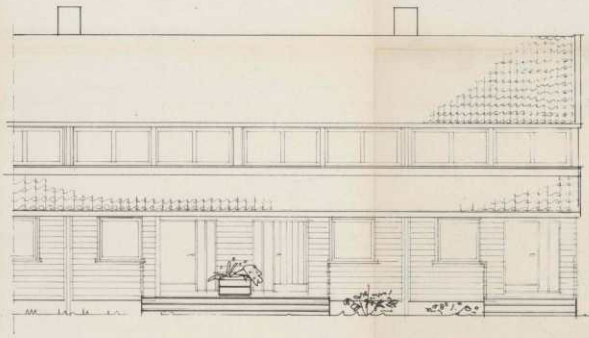
FASADE STUESIDE



UTSNITT AV FASADE MOT



PLAN 1/50



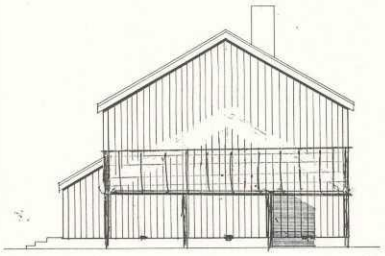
INNGANGSFASADE

STAVANGER KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
9 MAI 1984
Polard. III M
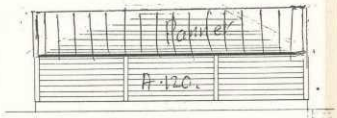
REKKEHUSTYPE A A2 - FANG	PÅBYGG OG KJØKKEN	VIND STUE	DATO 14.80
PLAN, SNITT OG FASADE			M/A 150

EYVIND RETZIUS & SVEIN RUDLAND

G



FASADE MOT NORD

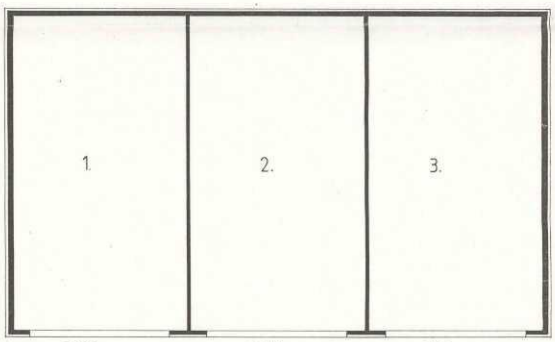


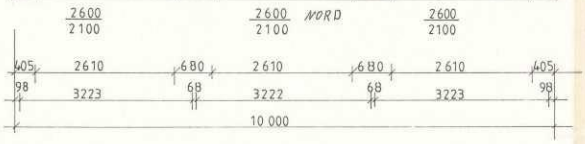
FASADE MOT SÖR



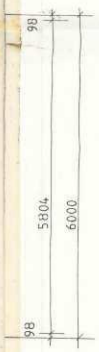
FASADE MOT ÖST

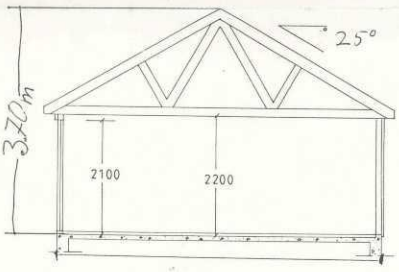
SØR





PLAN





SNITT

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
Dato 20-3-90 FSK

STAVANGER KOMMUNE
1 9 MARS 1990
BYGNINGSSJEFEN

REV	DATO	SIGN

GARASJER

TYPE NR.	BYGGHERRE	SOLSLETTA 1 B/L A/S
	ADRESSE	POLARVEIEN 11
	TEGN. NR.	ARKIV NR.
	MÅL 1:50 1:100	
BRUTTO GR.FLATE	DATO 24.01.89	
	SIGN	

Boligopplysninger:

Borettslaget Solsletta		**Vår ref.:**	81/134
Polarveien 11 F		**Type:**	Borettslag
4019 STAVANGER		**Eiere:**	Dennis Kesgin, Nadine Kesgin
Organisasjonsnr:	951 194 824	**Andelsnr:**	134

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 097**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter		6 697
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(350,00 i Feb. 26)	0
Objekt:	Kjøkken 1/1 og stue (114 - 5)		400

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	407 860	Gjeld siste årsoppg.:	417 116
Klient ajourf. lån:	88 335 077,75	Klient gj. s. årsoppg.:	90 518 458

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13558926, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 21.09.2026: 3.41% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 32
- Saldo per 21.09.2026: 2 874 257
- Andel av saldo: 0
- Første termin/første avdrag: 30.12.2012 (siste termin 30.06.2042)
- Fastrente
- Rekke XII,

Lånenummer: 13559140, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 21.09.2026: 3.41% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 33
- Saldo per 21.09.2026: 3 277 003
- Andel av saldo: 0
- Første termin/første avdrag: 30.07.2013 (siste termin 30.01.2043)
- Fastrente
- Rekke XI,

Lånenummer: 13559231, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 21.09.2026: 3.39% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 13
- Saldo per 21.09.2026: 2 017 506
- Andel av saldo: 0
- Første termin/første avdrag: 31.08.2013 (siste termin 28.02.2033)
- Fastrente
- Rekke IX,

Lånenummer: 13559411, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 21.09.2026: 2.57% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 34
- Saldo per 21.09.2026: 5 104 172
- Andel av saldo: 364 584
- Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.06.2043)

Borettslaget Solsletta	**Vår ref.:**	81/134
Polarveien 11 F	**Type:**	Borettslag
4019 STAVANGER	**Eiere:**	Dennis Kesgin, Nadine Kesgin

Organisasjonsnr: 951 194 824

3: Fellesgjeld

Fastrente 01.07.16 i 20 år
Rekke X, Fastrente 01.07.16 i 20 år

Lånenummer: 13559747, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 3.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 21.09.2026: 4 363 773
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.10.2013 (siste termin 30.04.2043)
Fastrente
Rekke VI,

Lånenummer: 13560065, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 2.57% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 21.09.2026: 3 878 484
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.12.2043)
Fastrente 01.07.16 i 20 år
Rekke V, Fastrente 01.07.16 i 20 år

Lånenummer: 135604478, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 2.57% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 21.09.2026: 9 211 082
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.07.2019 (siste termin 30.07.2044)
Fastrente 01.07.16 i 20 år
Rekke IV,Fastrente 01.07.16 i 20 år

Lånenummer: 13561061, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 2.57% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37
Saldo per 21.09.2026: 5 484 773
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2015 (siste termin 30.09.2044)
Fastrente 01.07.16 i 20 år
Rekke III ,Fastrente 01.07.16 i 20 år

Lånenummer: 13562333, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 1.66% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 21.09.2026: 8 334 314
Andel av saldo: 0

Borettslaget Solsletta
Polarveien 11 F
4019 STAVANGER

Vår ref.: 81/134
Type: Borettslag
Eiere: Dennis Kesgin, Nadine Kesgin

Organisasjonsnr: 951 194 824

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2047)
Fastrente 20 år fra 01.09.20
Rekke II

Lånenummer: 13563954, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 1.66% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 21.09.2026: 9 253 926
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.09.2048)
Fastrente 20 år fra 01.09.20
Gruppe 1- Renovering fasade

Lånenummer: 13564721-2, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 3.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 21.09.2026: 11 325 664
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2048)
Fastrente
Rekke VIII, Fastrente 01.11.22 i 10 år

Lånenummer: 13564720-4, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 3.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 21.09.2026: 14 584 345
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2048)
Fastrente
Rekke VII, Fastrente 01.11.22 i 10 år

Lånenummer: 12136258700, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 21.09.2026: 157 801
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 28.03.2019 (siste termin 28.12.2029)
pt.rente
Rekke III

Lånenummer: 12136258654, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 21.09.2026: 387 281

Boligopplysninger:

Borettslaget Solsletta
Polarveien 11 F
4019 STAVANGER

Vår ref.: 81/134
Type: Borettslag
Eiere: Dennis Kesgin, Nadine Kesgin

Organisasjonsnr: 951 194 824

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 28.03.2019 (siste termin 28.09.2032)
pt.rente
Rekke VI

Lånenummer: 16369945398, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 5.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 21.09.2026: 6 737 270
Andel av saldo: 39 879
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)
p.t. rente

Lånenummer: 16369945428, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 5.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 21.09.2026: 769 356
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.09.2044)
p.t. rente

Lånenummer: 16369945401, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 5.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 21.09.2026: 574 072
Andel av saldo: 3 398
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.09.2044)
p.t. rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Yngve Wikøren Nilsen
Adresse: Polarveien 19 C
Postnr/-sted: 4019 STAVANGER
Telefon: Mob.: 46660774
E-post: styreleder@solsletta.no
Webside: www.solsletta.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	417 116	Andre inntekter:	2 200
Annen formue:	71 100	Utgifter:	11 870		

Boligopplysninger:

Borettslaget Solsletta
Polarveien 11 F
4019 STAVANGER

Vår ref.: 81/134
Type: Borettslag
Eiere: Dennis Kesgin, Nadine Kesgin

Organisasjonsnr: 951 194 824

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	8 600
Andelsnr:	134	Partialobligasjonsnr:	134

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1960

Gårds/bruksnr: 57/1194, 57/157, 57/1199, 57/1126, 57/1296, 57/1129, 57/154, 57/143, 57/1133, 57/150, 57/1130, 57/138, 57/1195, 57/1203, 57/1132, 57/1131

Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002056678

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1960				
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	104
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms Type A 91	P-rom	104
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- 206 andeler, de fleste rekkehus-andeler.
- Oppdelt i 12 grupper som egne økonomiske enheter med budsjett/regnskap og en gruppekontakt fra styret.
- Eget regnskap som inngår i borettslagets fellesregnskap.
- Oppdaterte vedtekter og ordensregler finnes på borettslagets hjemmesider: www.solsletta.no. Dyrehold tillatt forutsatt søknad og godkjenning.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Borettslaget eier 22 garasjer for utleie til andelseierne. Interesserte kontakter styret. For gruppe 6 er det knyttet en garasje til andelen.
- Trasseen til sykkelstamveien vil komme mellom motorveien og Polarveien. Dette vil medføre endringer av parkeringssituasjonen i borettslaget. For mer info kontakt styret.
- Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Borettslaget Solsletta



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Solsletta.

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.

Tirsdag 21.04.2026, kl. 19:00

ARK, Site4016, Åsen

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 Ny husfarge

6 Endring av vedtekter vedrørende kontantoppgjør

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder for to år
- 7.2 Valg av styremedlem for to år
- 7.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Solsletta

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

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 450 000,-.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

I tillegg foreslås kr 4 000 til hvert medlem av valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 450 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Valgkomiteens medlemmer får kr 4 000 hver.

5. Ny husfarge

Synes det er på tide med ny farge for er så grått å trist.

Forslag til vedtak: Finne alternativer som vi stemmer over før vi skal male neste gang.

Styrets innstilling: Styret har egentlig ingen innvendinger mot forslag. Styret vil allikevel gjøre oppmerksom på at bytte av farge må avklares med kommune og bytte av farge (litt avhengig av hvor stor fargeendringen er) må det normalt minimum 2 strøk i forhold til 1 som kan være nok ved å beholde som i dag.

Styret ville kanskje revurdert fargebytte med tanke på takbytte som er planlagt og påkrevd.

6. Endring av vedtekter vedrørende kontantoppgjør

Styret foreslår å endre vedtektene §14.1 og §14.3 for å sikre en tydelig og enhetlig praksis for skadeoppgjør når borettslagets forsikring benyttes. Bakgrunnen er erfaringer med at kontantoppgjør til andelseiere har ført til:

- mangelfull eller ufagmessig utbedring av skader
- svært lang saksbehandlingstid hos enkelte andelseiere
- manglende dokumentasjon på at skader faktisk er utbedret
- økt risiko for følgeskader og nye kostnader for borettslaget

Når borettslagets forsikring benyttes, er borettslaget forsikringstaker. Det er derfor naturlig at borettslaget også styrer skadeoppgjøret, innhenter håndverkere og sørger for fagmessig utbedring. Dette gir:

- bedre kvalitet og kontroll
- raskere gjennomføring
- lik behandling av alle andelseiere
- redusert risiko for konflikter og nye skader

Styret foreslår samtidig å rydde opp i bestemmelsen om egenandel i §14.1, slik at den samsvarer med ansvarsdelingen i §5 og den nye skadeoppgjørsmodellen.

Forslag til vedtektsendringer

1. **Endring av §14.1 Vinduer**

Nåværende: «Det er borettslagets (gruppens) ansvar til enhver tid å holde bygningene godt vedlikeholdt. Vinduer som er gamle og trekkfulle eller har råte, bør erstattes. Da punkterte vindusruter er en del av bygningen og årsaken ofte skyldes endringer i bygningen, er utskiftningen borettslagets ansvar. Egenandel ved forsikringsskader er i utgangspunktet lagets ansvar, da det gjelder lagets
forsikring.»

Ny tekst: «Det er borettslagets (gruppens) ansvar til enhver tid å holde bygningene godt vedlikeholdt. Vinduer som er gamle og trekkfulle eller har råte, bør erstattes. Da punkterte vindusruter er en del av bygningen og årsaken ofte skyldes endringer i bygningen, er utskiftningen borettslagets ansvar.

Egenandel ved forsikringsskader dekkes av borettslaget når skaden ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar. Dersom skaden ligger under andelseiers vedlikeholdsansvar etter §5, skal egenandelen dekkes av andelseier. Borettslaget håndterer skadeoppgjøret i alle tilfeller.»

1. **Endring av §14.3 Utbetaling av skadeoppgjør**

Nåværende tekst: «Det betales ut fullt erstatningsbeløp etter takst og egenandel. Merverdiavgift refunderes mot at andelseier fremlegger kvitteringer som viser at merverdiavgift er betalt for utbedring av skade.»

Ny tekst: «Når borettslagets forsikring benyttes, skal skadeutbedring utføres av borettslaget eller av leverandører engasjert av borettslaget for å sikre fagmessig utbedring. Andelseier har ikke krav på kontantoppgjør. Andelseier plikter å gi nødvendig tilgang til boligen for gjennomføring av arbeid. Egenandel og eventuelle kostnader som etter §5 ligger på andelseier, faktureres andelseier etter fullført arbeid.»

Foreslåtte vedtektsendringer krever 2/3-flertall av avgitte stemmer, for å vedtas.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar følgende endringer i borettslagets vedtekter:

§14.1 erstattes i sin helhet med ny tekst som angitt i saksfremlegget.
§14.3 erstattes i sin helhet med ny tekst som angitt i saksfremlegget.
Endringene trer i kraft umiddelbart.

7. Valg

Solsletta borettslag, 23.3.2026
Valgkomiteen har bestått av: George McInally, Heidi Sandberg, Dagfinn Karlson
Valgkomiteens mandat er å fremme forslag til styresammensetning for kommende styreperiode. Komiteen har pratet med ulike kandidater og vurdert deres evne til styrearbeid. Komiteen har og sendt ut melding til alle i borettslaget om kommende valg og hvordan man kan melde interesse, men uten respons.

Vurderingskriterier:
- Erfaring
- Kjønnsbalanse/mangfold
- Kontinuitet vs. fornyelse
- Kapasitet og motivasjon

Begrunnelse og merknader
Valgkomiteen har hatt fokus på kontinuitet i styret på grunn av flere krevende og komplekse saker i borettslaget. I tillegg til videreføring av erfarne styremedlemmer er det og foreslått nytt varamedlem som kan bidra med ny erfaring og nye synspunkter inn i styrearbeidet.

Vi har et stort borettslag og det er utfordrende å aktivt nå ut til alle. Melding ble sendt ut til samtlige hvor interesserte kan melde seg, foreslå kandidater eller spør om generell informasjon om styrearbeidet. Dessverre fikk valgkomiteen ingen respons på denne meldingen. Kjønnsbalanse og mangfold i styret blir derfor også utfordrende når det er svært få eller ingen beboere som aktivt melder sin interesse, eller kunne tenkt seg å stille når man blir oppfordret til det.

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen

7.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Yngve W. Nilsen (gjenvalg / 2 år)

7.2 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Fredrik Birkedal (gjenvalg / 2 år)

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Nikolai H. Johannessen (gjenvalg / 1. vara / 1 år)
Øyvind S. Larsen (ny fra gruppe 12 / 2. vara / 1 år)

7.4 Valg av valgkomité

7.5 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		14 863 008	13 959 672	15 316 347
Leieinntekt garasje		193 884	143 884	151 200
Tillegg felleskostnader		375 492	373 692	556 200
Andre driftsinntekter		0	160 010	0
Lading el-bil		73 410	15 090	100 700
Sum Inntekter		**15 505 794**	**14 652 348**	**16 124 447**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	522 578	522 578	512 938
Avskrivninger	6	25 834	25 833	0
Forretningsførerhonorar		538 548	511 932	563 296
Tilleggstjenester forretningsfører		34 901	132 450	72 047
Revisjonshonorar	2	55 495	51 283	57 942
Vaktmestertjenester		391 041	459 061	386 705
Drift og vedlikehold	3	2 104 549	2 786 998	2 031 033
TV og/eller internett		743 152	738 613	738 462
Renovering	4	7 256 098	0	1 673 500
Forsikringer		1 698 649	1 564 159	2 006 604
Kommunale avgifter		2 546 741	2 408 584	2 931 270
Energi/strøm		210 635	108 988	422 000
Kontingent Boligbyggelag		72 100	61 800	72 031
Administrasjonskostnader		92 337	141 651	121 878
Sum kostnader		**16 292 656**	**9 513 930**	**11 589 706**
Driftsresultat		**-786 862**	**5 138 418**	**4 534 741**
Finansielle poster				
Renteinntekter		371 675	334 897	0
Rentekostnader		2 814 216	2 583 309	2 811 611
Netto finanskostnader		**2 442 541**	**2 248 412**	**2 811 611**
Resultat	5	**-3 229 403**	**2 890 006**	**1 723 130**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	528 000	528 000
Bygninger	6	16 936 435	16 936 435
Parkeringsanlegg	6	729 902	729 902
Andre driftsmidler	6	2 773 562	2 799 396
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**20 967 899**	**20 993 733**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		45 495	33 298
Forskuddsbetalte kostnader		1 996 699	1 687 003
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		9 580 971	8 147 498
Sum omløpsmidler		**11 623 165**	**9 867 800**
SUM EIENDELER		**32 591 064**	**30 861 533**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		20 600	20 600
Opptjent egenkapital		-62 352 982	-59 123 580
Sum egenkapital	**7**	**-62 332 382**	**-59 102 980**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	81 713 670	84 819 860
Pant- og gjeldsbrev lån	8	8 804 788	1 200 972
Borettsinnskudd		1 695 000	1 695 000
Garasje innskudd		39 500	39 500
Sum langsiktig gjeld		**92 252 958**	**87 755 332**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		57 856	13 322
Leverandørgjeld		2 291 832	1 870 667
Påløpne renter		285 684	293 937
Annen kortsiktig gjeld		35 116	31 255
Sum kortsiktig gjeld		**2 670 488**	**2 209 180**
Sum gjeld		**94 923 446**	**89 964 512**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 591 064**	**30 861 533**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Yngve Wikøren Nilsen Styreleder	Arnfinn Høiland Styremedlem	Ståle Søraas Styremedlem
Kenneth Tuen Sivertsen Styremedlem	Fredrik Birkedal 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	450 000	458 000
Arbeidsgiveravgift	64 578	64 578
Andre ytelser	8 000	0
Sum personalkostnader	**522 578**	**522 578**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 763 555	2 375 707
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	0	1 840
6630 Vedlikehold uteområde	220 323	134 712
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	51 031	45 934
6730 Teknisk rådgivning	16 475	19 300
6740 Honorar konsulenttjenester	0	77 300
6780 Drifts- og serviceavtaler	53 165	126 495
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	5 709
Sum	**2 104 549**	**2 786 998**

Note 4 - Renovering/V edlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Elbil ladeanlegg	7 256 097,5	0
Sum	**7 256 097,5**	**0**

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-3 229 403**	**2 890 006**
Opptak av lån	8 600 000	0
Økn./red. depositum	0	4 500
Avdrag på lån	-4 102 373	-3 222 519
Tilbakeføring av avskrivning	25 834	25 833
Endring disponible midler	**1 294 058**	**-302 180**
Omløpsmidler	**11 623 165**	**9 867 800**
Kortsiktig gjeld	**2 670 488**	**2 209 180**
Disponible midler	**8 952 677**	**7 658 619**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Nedgravde containere	Tomt	Steingjerde	Porttelefon-anleg	Radonsug
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 775 094	1 975 575	528 000	357 180	347 987	450 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 775 094	1 975 575	528 000	357 180	347 987	450 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 775 094	1 975 575	528 000	357 180	347 987	450 000
Anskaffelsesår :	1961	2013	1961	2005	2008	2009
Antatt levetid i år :						

	Utvidelse balkonger	Utvidelse balkonger	Takoverbygg inngangsparti	Utvidelse balkong/takoverk	Utvidelse balkong/takoverk	Overbygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	93 843	239 111	900 761	330 532	137 014	60 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	93 843	239 111	900 761	330 532	137 014	60 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	93 843	239 111	900 761	330 532	137 014	60 000
Anskaffelsesår :	2010	2011	2011	2012	2013	2015
Antatt levetid i år :						

	Utvidelse balkonger	Utvidelse balkonger	Takoverbygg	Utvidelse balkonger	Parkeringsanleg	Microsoft pcer og smarttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	250 000	40 000	178 500	574 400	729 902	77 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	250 000	40 000	178 500	574 400	729 902	77 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	77 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	250 000	40 000	178 500	574 400	729 902	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	25 834
Anskaffelsesår :	2015	2016	2016	2017	2006	2022
Antatt levetid i år :						3

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	20 600	0	20 600
Egenkapital	-62 352 982	-3 229 402	-59 123 580
Sum Egenkapital	**-62 332 382**	**-3 229 402**	**-59 102 980**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt og vesentlig vedlikehold over flere år.Dette er finansiert med låneopptak. Bygningsmassen er oppført i 1959. 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 fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**
Formål:	Lån gruppe 9	Lån gruppe 11	Lån gruppe 12	Lån gruppe 10	Lån gruppe 6	lån gruppe 5
Lånenummer:	**13559231**	**13559140**	**13558926**	**13559411**	**13559747**	**13560065**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2013	2012	2013	2013	2013
Rentesats:	3.391 %	3.411 %	3.411 %	2.573 %	3.558 %	2.573 %
Betingelser:		Fastrente 10 år	fastrente i 10 år		fastrente i 10 år	
Beregnet innfridd:	28.02.2033	30.01.2043	30.06.2042	30.06.2043	30.04.2043	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	5 160 000	5 000 000	4 500 000	7 800 000	6 500 000	5 786 830
Lånesaldo 01.01:	2 554 727	3 563 964	3 072 720	5 457 512	4 638 305	4 137 536
Avdrag i perioden:	264 134	141 124	130 920	233 692	181 006	171 322
Lånesaldo 31.12:	**2 290 593**	**3 422 840**	**2 941 800**	**5 223 820**	**4 457 299**	**3 966 214**
Saldo 5 år frem i tid:	828 420	2 642 106	2 216 472	3 961 396	3 450 441	3 040 720

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**
Formål:	Lån gruppe 4	Lån gruppe 3	Lån gruppe 2	Gruppe 1	Lån gruppe 8	Lån gruppe 7
Lånenummer:	**135604478**	**13561061**	**13562333**	**13563954**	**13564721-2**	**13564720-4**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2014	2017	2018	2018	2018
Rentesats:	2.573 %	2.573 %	1.663 %	1.663 %	3.755 %	3.755 %
Betingelser:			Fastrente 20 år fra 01.09.20	Fastrente 20 år fra 01.09.20	Rekke VIII, Fastrente 01.11.22 i 10 år	Rekke VII, Fastrente 01.11.22 i 10 år
Beregnet innfridd:	30.07.2044	30.09.2044	30.06.2047	30.09.2048	30.12.2048	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	13 418 587	7 820 440	11 107 250	11 641 656	15 550 000	20 100 000
Lånesaldo 01.01:	9 997 080	5 826 305	8 826 566	9 757 101	11 796 889	15 191 155
Avdrag i perioden:	388 123	226 135	326 427	333 956	310 068	399 283
Lånesaldo 31.12:	**9 608 957**	**5 600 170**	**8 500 139**	**9 423 145**	**11 486 821**	**14 791 872**
Saldo 5 år frem i tid:	7 514 653	4 378 973	6 784 397	7 668 249	9 751 057	12 556 685

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Dnb Bank ASA**
Formål:	Lån gruppe 2	Lån gruppe 3	Lån gruppe 5	Lån gruppe 10	Lån gruppe 6	
Lånenummer:	**12136258697**	**12136258700**	**12136258719**	**12136258662**	**12136258654**	**16369945398**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2019	2019	2019	2025
Rentesats:	5.65 %	5.15 %	5.65 %	5.65 %	5.15 %	4.99 %
Betingelser:	I følge renteendringsbrev fra DNB	I følge renteendringsbrev fra DNB	I følge renteendringsbrev fra DNB	I følge renteendringsbrev fra DNB	I følge renteendringsbrev fra DNB	
Beregnet innfridd:	27.01.2025	28.12.2029	27.01.2025	27.01.2025	28.09.2032	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 115 804	435 893	304 331	460 464	750 841	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	245 961	216 826	138 154	137 669	462 362	0
Avdrag i perioden:	245 961	38 692	138 154	137 669	49 097	152 485
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	7 000 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**178 134**	**0**	**0**	**413 264**	**6 847 515**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	121 181	5 615 863

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**	**Dnb Bank ASA**

Note 8 - Langsiktig gjeld

Lånenummer:	**16369945428**	**16369945401**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2025
Rentesats:	4.99 %	4.99 %
Beregnet innfridd:	30.09.2044	30.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	800 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	17 791	216 334
Opptak i perioden:	800 000	800 000
Lånesaldo 31.12:	**782 209**	**583 666**
Saldo 5 år frem i tid:	638 617	476 520

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 92 252 958 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 20 967 899-
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være vesentlig høyere enn balanseført verdi.

Avdelingsregnskap

	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3	Gruppe 4	Gruppe 5
Inntekter					
Innbetalt felleskostnader	1 362 960	1 242 000	1 002 120	1 716 192	841 680
Tillegg felleskostnader	38 040	52 200	59 400	42 240	28 620
Lading el-bil	5 672	5 105	3 977	6 813	3 409
Sum Inntekter	**1 406 672**	**1 299 305**	**1 065 497**	**1 765 245**	**873 709**
Kostnader					
Styrehonorar, lønn etc.	50 690	45 621	35 535	60 880	30 466
Avskrivninger	2 506	2 255	1 757	3 010	1 506
Forretningsførerhonorar	52 239	47 015	36 621	62 741	31 397
Tilleggstjenester forretningsfører	2 219	1 997	1 556	3 409	1 334
Revisjonshonorar	5 383	4 845	3 774	6 465	3 235
Vaktmestertjenester	30 102	27 092	21 103	36 154	18 093
Drift og vedlikehold	206 810	141 278	62 528	653 809	76 275
TV og/eller internett	72 086	64 877	50 534	86 577	43 326
Renovering	638 046	574 242	447 290	766 313	383 486
Forsikringer	126 592	126 443	126 145	126 893	125 995
Kommunale avgifter	257 666	244 803	189 141	305 264	155 747
Energi/strøm	10 660	9 594	7 473	12 803	6 407
Kontingent Boligbyggelag	6 994	6 294	4 903	8 400	4 203
Administrasjonskostnader	8 961	8 065	6 282	10 763	5 386
Sum kostnader	**1 470 954**	**1 304 421**	**994 641**	**2 143 480**	**886 856**
Driftsresultat	**-64 282**	**-5 116**	**70 856**	**-378 236**	**-13 147**
Finansielle poster					
Renteinntekter	55 653	32 798	17 343	50 547	10 618
Rentekostnader	190 849	171 275	177 763	318 389	122 531
Netto finanskostnader	**135 197**	**138 476**	**160 420**	**267 842**	**111 913**
Resultat	**-199 479**	**-143 592**	**-89 564**	**-646 077**	**-125 060**

Avdelingsregnskap

	Gruppe 6	Gruppe 7	Gruppe 8	Gruppe 9	Gruppe 10
Inntekter					
Innbetalt felleskostnader	938 736	2 390 400	1 797 984	911 520	1 076 712
Leieinntekt garasje	51 084	0	0	0	0
Tillegg felleskostnader	40 500	0	0	22 860	36 900
Lading el-bil	9 030	9 076	6 813	3 409	3 977
Sum Inntekter	**1 039 350**	**2 399 476**	**1 804 797**	**937 789**	**1 117 589**
Kostnader					
Styrehonorar, lønn etc.	30 466	81 104	60 880	30 466	35 535
Avskrivninger	1 506	4 009	3 010	1 506	1 757
Forretningsførerhonorar	31 397	83 583	62 741	31 397	36 621
Tilleggstjenester forretningsfører	1 334	3 550	2 665	1 334	4 556
Revisjonshonorar	3 235	8 613	6 465	3 235	3 774
Vaktmestertjenester	18 093	88 516	76 509	18 093	21 103
Drift og vedlikehold	74 708	228 373	149 226	90 647	139 247
TV og/eller internett	43 326	115 337	86 577	43 326	50 534
Renovering	383 486	1 020 874	766 313	383 486	447 290
Forsikringer	130 066	213 795	213 198	125 995	126 145
Kommunale avgifter	157 062	332 846	250 736	156 639	183 769
Energi/strøm	17 767	56 025	42 957	6 407	7 473
Kontingent Boligbyggelag	4 203	11 190	8 400	4 203	4 903
Administrasjonskostnader	5 386	14 293	10 763	5 386	6 282
Sum kostnader	**902 036**	**2 262 108**	**1 740 439**	**902 121**	**1 068 988**
Driftsresultat	**137 315**	**137 368**	**64 358**	**35 669**	**48 601**
Finansielle poster					
Renteinntekter	5 707	67 685	30 361	11 524	11 541
Rentekostnader	203 601	610 801	473 196	98 029	158 845
Netto finanskostnader	**197 894**	**543 116**	**442 834**	**86 505**	**147 304**
Resultat	**-60 580**	**-405 748**	**-378 476**	**-50 836**	**-98 703**

Avdelingsregnskap

	Gruppe 11	Gruppe 12
Inntekter		
Innbetalt felleskostnader	822 960	759 744
Leieinntekt garasje	0	0
Tillegg felleskostnader	31 332	23 400
Lading el-bil	3 409	3 409
Sum Inntekter	**857 701**	**786 553**
Kostnader		
Styrehonorar, lønn etc.	30 466	30 466
Avskrivninger	1 506	1 506
Forretningsførerhonorar	31 397	31 397
Tilleggstjenester forretningsfører	1 334	8 871
Revisjonshonorar	3 235	3 235
Vaktmestertjenester	18 093	18 092
Drift og vedlikehold	87 425	169 197
TV og/eller internett	43 326	43 326
Renovering	383 486	383 486
Forsikringer	125 995	125 995
Kommunale avgifter	159 575	153 493
Energi/strøm	6 407	6 407
Kontingent Boligbyggelag	4 203	4 203
Administrasjonskostnader	5 386	5 386
Sum kostnader	**901 834**	**985 061**
Driftsresultat	**-44 133**	**-198 508**
Finansielle poster		
Renteinntekter	20 625	43 729
Rentekostnader	135 009	120 313
Netto finanskostnader	**114 384**	**76 584**
Resultat	**-158 517**	**-275 092**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Solsletta.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Solsletta

Styreleder	Yngve Wikøren Nilsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Fredrik Birkedal (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Ståle Søraas (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Arnfinn Høiland (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Kenneth Tuen Sivertsen (sign.)	23.03.2026

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 Solsletta

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Solsletta 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 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: DL2X8-NLE5W-TPXHC-FWLU2-9BL21-IT994

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: DL2X8-NLE5W-TPXHC-FWLU2-9BL21-IT994

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
2026-03-24 12:22:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DL2X8-NLE5W-TPXHC-FWLU2-9BL21-IT994

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 Solsletta

Borettslaget Solsletta ligger i Stavanger kommune og består av 206 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 951194824.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Yngve Wikøren Nilsen
Styremedlem, Kenneth Tuen Sivertsen
Styremedlem, Arnfinn Høiland
Styremedlem, Fredrik Birkedal
Styremedlem, Ståle Søraas
Varamedlem, Nikolai Hærem Johannessen

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 16 styremøter og behandlet 171 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:
Styret har ikke hatt sosial sammenkomst i år med julemiddag som det noen år har, men tradisjonen tro har vi unnet oss pizza og brus på budsjett-styremøtet som styret pleier å gjøre.

HMS-arbeid:
Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.
Styret har innført rutine og sjekkliste for brannøvelser i lavblokkene, en øvelse er gjennomført i samtlige oppganger og lærdom fra disse tas med videre. Styret innfører årlig brannøvelse. På øvelsene var det tilbakemeldinger om for lav sirene - dette vil styret vurdere utbedringer på via Firesafe/Rønning elektro.

Styret har utført rutinemessige egenkontroller i gruppene og lekeplass.
Det er stort sett lite mangler styret finner på egenkontroller, gjengangere er ødelagte fliser og lagring/manglende rengjøring i kjellernedganger.
På lekeplassen er det en årlig fagmessig kontroll, denne avdekket noen mangler som ble fortløpende utbedret.

I Lavblokkene utføres det i tillegg en årlig brannvern inspeksjon fra firmaet Firesafe, mangler utbedres i etterkant av samme firma. Firesafe har løpende avtale om årlig kontroll.

Skadedyr
Det har vært saker med rotter i gruppe 12, 4 og 1.
Styret ser desverre også en klar sammenheng mellom endrede bygninger og skadedyrsakene.
Senkede kjellergulv og utbygg er gjengangere som årsak for skadedyr. Slike saker er ofte dyre for borettslaget da forsikringen ikke dekker "fiks" av innganger - dette fører til større nødvendige reperasjoner der kjellere må rives, utbygg må åpnes og det må større støpe jobber til for å tette innganger.

Styret minner om at alle større endringer/oppussing av boliger skal søkes om iflg. vedtektene.

Skadesaker
I løpet av styreåret har borettslaget hatt flere skadesaker knyttet til vær, vann og brann.

Det har vært noen tilfeller av vannskader, fra tak blant annet rundt pipebeslag, men også med årsak i takstein som ligger feil (mulig etter stormer). Noen fuktskader på grunn av manglende lufting på kaldtloft som er sanert. Manglende lufting på kaldtloft vil styret se på i forbindelse med takrenovering.

Høststormen i 2025 medførte skader på takstein, pipehatter og gjerder i enkelte grupper. Skadene er utbedret via forsikring.

Det oppsto ett tilfelle av pipebrann, som avdekket mangler knyttet til takstiger og sikring for feier og brannvesen. I etterkant er det gjennomført kontroll, og nye stiger er kjøpt inn. Ytterligere utbedringer planlegges for å tilfredsstille gjeldende krav.

Det har også vært utfordringer med tett kloakkstamme i én gruppe, som er fulgt opp og utbedret.

Styret har også registrert tilfeller der piper er kledd inn på en måte som hindrer nødvendig kontroll. Andelseiere som har kledd inn piper i strid med gjeldende krav, kan bli holdt ansvarlige for skader som følger av dette.

Ladeanlegg
Styret har i løpet av året arbeidet mye med oppfølging av borettslagets ladeanlegg. Parkeringsplassene ved gruppe 12 og innerst i Solsletteveien vil ikke være ferdig før TS/SVV sitt arbeid er ferdig. Styret har signert avtale om anleggsbidrag med lnett da to av trafoene må oppgraderes for å levere tiltenkt strøm. Dette arbeidet som vil utføres av lnett er prosjektert utført i oktober/november. Igangsettelse av de siste ladestasjonene må følges opp og vil bli utført omtrent i den tiden.

Som informert om tidligere i vinter er det reklamert på leveransen. Bakgrunnen er at noen beboere har opplevd tekniske problemer og utfall på enkelte deler av anlegget. Spesielt har dette berørt Anlegg 3 og garasjerekkene i Solsletteveien, samt anlegg 9 i Polarveien. Feil i ladeanlegget har også ført til strømbrudd i garasjene.

Driftsavbruddene og feilmeldingene har løpende blitt meldt inn som reklamasjoner til leverandør. Etter å ha søkt bistand fra advokat i Bate, som konkluderte med at det her var indikasjoner på at leveransen ikke var i tråd med det man bør kunne forvente, så rettet vi en mer formell, overordnet reklamasjon på hele anlegget.

Samtidig ble det besluttet å engasjere en uavhengig elektroinstallatør til å gjennomgå anlegget, og Rønning Elektro har gitt sin vurdering av hvordan det er prosjektert og bygget.

Den uavhengige gjennomgangen viser at anlegget i utgangspunktet er teknisk lovlig, men at løsningen som er valgt har klare begrensninger sammenlignet med det som normalt ville vært gjort ved etablering av et moderne ladeanlegg. Blant annet er infrastrukturen lagt opp på en måte som gjør det vanskeligere å utnytte strømnettet optimalt, og på en måte som gjør det mer krevende å fordele belastningen mellom ladepunktene.

Rønning Elektro har videre pekt på at anlegget foreløpig kun er delvis utbygd, med rundt 80 installerte ladepunkter av et potensielt totalt antall på over 200. Dagens løsning kan derfor fungere under dagens belastning, men det er usikkerhet knyttet til hvordan anlegget vil fungere når flere ladepunkter tas i bruk.

Styret har derfor valgt å følge opp saken videre overfor leverandøren. Borettslagets advokat har nylig rettet et krav om retting til leverandør. Målet er å sikre at borettslaget får et anlegg som fungerer stabilt, og som er tilpasset fremtidig behov når flere beboere tar i bruk elbillading.

Saken er fortsatt under behandling, og styret vil holde beboerne orienterte om utviklingen.

Sykkelstamvegen

Generell oppfølging av prosjektet

Det har vært mye arbeid for styret med oppfølging av prosjektet, blant annet med informering overfor beboere og avklaringer med TS/SVV. Prosjektet har i størst grad påvirket gruppene som er lokalisert nærmest, mens ringvirkninger med trafikk og parkering har påvirket oss alle. For gruppene nærmest motorveien der prosjektet har gravd helt inntill husvegger har styret sørget for at takvann er lagt i bakken samtidig med arbeidene. Ellers er det også en del arbeid og avklaring med "utfylling av områder" - slik at det blir en helhetlig gjennomføring.

Tilbakeføring av areal

I forbindelse med byggingen av Sykkelstamvegen inngikk Solsletta Borettslag 21. januar 2024 en avtale med Statens vegvesen (SVV) om avståelse av areal. Avtalen omfattet ca. 1 mål permanent areal og ca. 2,5 mål midlertidig areal, som SVV skulle tilbakeføre til opprinnelig stand etter endt anleggsarbeid.

Når anleggsarbeidet nå nærmer seg avslutning, har borettslaget blitt informert om at deler av det midlertidige arealet ikke tilbakeføres som avtalt. SVV legger kun på et 10 cm lag med matjord over masser som ikke er egnet for planting. Dette gjelder også områder der borettslaget skal reetablere hekk. For at hekk og busker skal kunne plantes, kreves minimum 40 cm jorddybde.

Dette er ikke i tråd med avtalen. Borettslaget mottok erstatning fra SVV for å reetablere den eksisterende beplantningen, og det har ikke vært forutsatt at borettslaget selv skal dekke ekstra kostnader knyttet til masseutskifting.

Saken følges opp av Advokatfirmaet Haver, som også bistod borettslaget under forhandlingene av den opprinnelige avtalen med SVV. Borettslaget har i tillegg meldt saken til sitt forsikringsselskap og søkt om rettshjelpsdekning.

Borettslaget har bedt SVV bekrefte at de vil tilbakeføre arealet med tilstrekkelig jorddybde i tråd med avtalen. Dersom slik bekreftelse ikke mottas innen 14 dager, vil borettslaget selv sørge for nødvendige utbedringer og kreve kostnadene refundert. For å begrense ytterligere skade har borettslaget allerede vært i dialog med entreprenøren for å sikre at gjenstående arealer tilbakeføres med plantbar jord.

Parkering og skiltplan

Styret har utarbeidet en skiltplan, det er planlagt oppføring av 1 hovedskilt ved hver innkjøring, samt mindre skilt på lokasjoner ellers ved parkeringsplasser. Det vil bli skiltet med parkering forbudt uten gyldig tillatelse. Dette vil gjøre det lettere for styret å håndheve parkering. Det vil dog når sykkelstamvegen er ferdig være langt fler parkeringsplasser enn tidligere og det bør hjelpe kraftig på de problemene som har vært (spesielt i anleggsperiodene).
Det har vært snakk om og styret vurderer til enhver tid om det blir nødvendig å inngå avtale med parkeringsselskap. Dette er en del av styrets myndighet til å inngå slike avtaler. Styret fikk tidlige tilbud om løpende 5 års avtale til ca. 250 000,-. Dette synes styret er dyrt i en dyr tid. I og med at det vil bli langt fler parkeringsplasser i nær fremtid ønsker og tror styret at privatrettslig skilting og håndheving fra styret vil være nok. Styret tenker også at en avtale fort kan føre til "skrivelystne" parkeringsvakter og da uønsket mye unødvendige bøter.
Med skilting og avtale med taue-selskap samt innførte parkeringstillatelser har styret det verktøyet de trenger for å fjerne biler.
Vi oppfordrer allikevel alle til å vise litt hensyn, la naboene få ha besøk, vurder før man klager om en feilparkert bil utenfor oppmerket plass faktisk er et problem. Styret ser alt for ofte at beboere klager på andre, men gjør samme feil enten selv eller via eget besøk. Styret ønsker også å gjøre oppmerksom på at det kan oppfattes som brudd på ordensregler om man selv irettesetter andre beboere, ta derfor klager opp med styret. Styret opplever at andelseiere føler seg utskjelt av andre andelseiere - slik ønsker ingen å

ha det.

Diverse i gruppene

Gruppe 1

I gruppe 1 har det vært tre trær som har skapt utfordringer. To av trærne hadde dødd, og det kom også ønske fra andelseiere om å felle et tredje tre. Styret måtte derfor avklare eierskap med kommunen. Kommunen bekreftet at de to døde trærne var borettslagets ansvar, og disse er nå fjernet. Det tredje treet tilhører imidlertid kommunen, som ikke har planer om å fjerne det.

Skråningen mot Auglendsveien vil bli beplantet av vaktmester i løpet av våren. Styret hadde dialog med både kommune og fylkeskommune, hvor sistnevnte – som har ansvar for Auglendsveien – deltok på befaring. Det ble avklart at skråningene ikke kan fjernes uten at borettslaget prosjekterer en støttemur som erstatning. Skråningene vil derfor bestå.

Gruppe 2

Det er meldt inn bekymring for manglende gjerde ved murkant. Styret har bestilt oppføring av gjerde fra vaktmester, som vil utføre arbeidet i løpet av våren.

I etterkant av tilsyn er det gjennomført en gjennomgang av tilkomst til tak for feier og brannvesen i både gruppe 1 og 2. Det er kjøpt inn nye stiger, og ytterligere sikringstiltak vurderes for å tilfredsstille gjeldende krav.

Det er også meldt bekymring for snøras fra tak. Styret avventer pris på montering av snøfangere, og tar med seg erfaringene fra tidligere takarbeid i planleggingen av fremtidige takbytter i andre grupper.

Gruppe 3

I gruppe 3 er det planlagt dugnad denne våren for planting av hekk på strekket mot Kiwi, etter at eksisterende hekk tidligere ble fjernet.

Gruppe 4

Inngangspartiene ble ferdigstilt i løpet av fjoråret. Arbeidet ble gjennomført grunnet setningsskader og i samkjøring med gravearbeidene for ladeanlegget. Samtidig ble takvann ført ned i bakken.

Det er planlagt bestilling og planting av hekk rundt parkeringsplassen ved nr. 25–27.

Gruppe 4 har ellers hatt flere søknader om bygningsmessige endringer, blant annet knyttet til utbygging og etablering av kjellervinduer.

Gruppe 5

I gruppe 5 er det utført løpende vedlikehold, blant annet utskifting av eldre treverk. Vaktmester er i gang med oppgradering og utskifting av eldre kjellerdører.

Gruppen har også meldt ønske om å fjerne hekken mellom gruppe 5 og 6. Dette planlegges gjennomført på dugnad og uten ny beplantning.

Gruppe 6

I gruppe 6 er det utført utskifting av treverk på terrasse. Gruppen må påregne midlertidig endret parkering i forbindelse med arbeid på innkjørsel og kantstein utført av TS. Det vurderes samtidig utbedring av et større sår i asfalten.

Det vurderes også om eksisterende tujahekk skal erstattes med vintergrønn liguster. Tiltaket avhenger av økonomi og planlegges eventuelt gjennomført på dugnad.

Gruppe 7 og 8

I gruppe 7 og 8 har styret arbeidet med plan for reetablering av hekker etter arbeidet fra sykkelstamvegen og ladeanlegget. Det ble holdt et gruppemøte med beboerne, og selv om oppmøtet var begrenset, var det positive holdninger til å bidra med dugnadsinnsats.

Arbeidet er foreløpig satt på vent da massene som er tilbakeført i grøftene fra SVV sin side, ikke egner seg for beplantning. Dette er en pågående tvist mellom borettslaget og Statens vegvesen.

Det er gjennomført kontroll og opplæring i brannanlegget, brannøvelse i alle lavblokkene og oppdatert branninstruks er hengt opp. Styreleder og gruppekontakt har deltatt på brannvernkurs, og styret vil utrede behovet for flere eller sterkere sirener etter tilbakemeldinger fra beboere.

To HMS-runder er gjennomført. Forholdene var stort sett gode, men det ble avdekket noe hensatt avfall som i enkelte tilfeller måtte fjernes av vaktmester, noe som gir unødige kostnader.

Det er utført mindre vedlikehold som reparasjon av lys og låser, og nye plantekasser er bestilt der dette manglet og etter ønske fra beboere.

Gruppe 9 & 10
Styret vil takke beboerne for tålmodigheten i forbindelse med arbeidene rundt sykkelstamvegen.

I gruppe 10 har det vært utfordringer med de strømpelagte avløpsrørene, som har medført behov for oppfølging og utbedring. I tillegg planlegges det for dugnad med gjerdet som ble fjernet når ladeanlegget måtte legge kabelgrøfter.

I gruppe 9 er det skiftet enkelte vinduer. Det har i tillegg vært dialog og gjennomgang knyttet til sykkelstamvegen som går forbi området. Styret fortsetter videre oppfølging med TS og Sykkelstamvegen fremover og ser frem til ferdigstillelse av områdene. Takvannsrør er lagt / legges i bakken der TS holder på.

Det har vært én fuktskade i himling innvendig, som er sanert. Gruppen har behov for bedre lufting på kaldtloftene dette er et generelt problem også i andre grupper og særs der vegvesenet tidligere gjorde endringer i forhold til støyisolering.

Fliser vil bli utbedret i gruppene i løpet av styreåret.

Gruppe 11 og 12
Styret vil takke beboerne for tålmodigheten i forbindelse med arbeidene rundt sykkelstamvegen.
Gruppe 11 og 12 er blant de gruppene som har vært mest berørt, da Statens vegvesen har hatt omfattende arbeider tett inntil bebyggelsen. Utfordringer knyttet til adkomst til boenheter er blitt løst fortløpende i dialog med styret.

Året har ellers bestått av utskifting av noen ytterdører og kjellerdører, samt etablering av nye asfalterte uteområder på fremsiden av rekkehusene i forbindelse med anleggsarbeidene. Takvannsrør er lagt / legges i bakken der TS holder på.

Fliser vil bli utbedret i gruppene i løpet av styreåret.

Styrets planer fremover

Tiltredende styret vil måtte fullføre og jobbe videre med:

Ladeanlegg
Reklamasjon må følges opp samt ferdigstillelse av resten av ladeanlegget.

Sykkelstamvegen
Prosjektet skulle egentlig vært ferdig til medio Mai, som helhet vil det dra litt lenger ut, men det jobbes i skrivende stund med ferdigstillelse av våre områder, vi antar at prosjektet er ferdig til sommeren.
Tvisten med SVV om tilbakeføring av masser må følges opp i tillegg til hele prosjektet og avtalen mellom brl. og SVV.

Takbytter
Gruppe 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11 og 12 må bytte tak. Styret har lagt overordnet plan og må så snart som mulig få avtale om prosjektering og styret håper på oppstart 2027.
Det er mulig styret bør vurdere sammen i dette prosjektet utbedring av snøfangere og stigtrinn i gruppe 1 og 2.

Diverse
Ellers vil styret utføre de vanlige oppgaver tillagt styret med HMS og vedlikehold av uteområder og bygningsmasse.

Dugnader - styret ber andelseiere selv male topprekker spesielt der det er avflasset samt grunnmurer. Der det mangler maling må det grunnes først etter vask og så males. Ta kontakt med gruppekontakt i styret så vil de kjøpe inn maling.

Forsikringsavtale

Borettslaget Solsletta er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0002056678.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker, se nettsiden solsletta.no.

Egenandel er 20 000,- pr sak og styret har innført at andelseiere kan måtte dekke egenandel ved skader dette vil avgjøres via BATE som har definerte årsaker i slike tilfeller

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Valgkomiteens innstilling 2026

Solsletta borettslag, 23.3.2026

Valgkomiteen har bestått av: George McInally, Heidi Sandberg, Dagfinn Karlson

Valgkomiteens mandat er å fremme forslag til styresammensetning for kommende styreperiode. Komiteen har pratet med ulike kandidater og vurdert deres evne til styrearbeid. Komiteen har og sendt ut melding til alle i borettslaget om kommende valg og hvordan man kan melde interesse, men uten respons.

Vurderingskriterier:

- Erfaring
- Kjønnsbalanse/mangfold
- Kontinuitet vs. fornyelse
- Kapasitet og motivasjon

Valgkomiteens innstilling

Leder:

- Yngve W. Nilsen (gjenvalg / 2 år)

Styremedlemmer

- Fredrik Birkedal (gjenvalg / 2 år)

Varamedlemmer

- Nikolai H. Johannessen (gjenvalg / 1. vara / 1 år)
- Øyvind S. Larsen (ny fra gruppe 12 / 2. vara / 1 år)

Begrunnelse og merknader

Valgkomiteen har hatt fokus på kontinuitet i styret på grunn av flere krevende og komplekse saker i borettslaget. I tillegg til videreføring av erfarne styremedlemmer er det og foreslått nytt varamedlem som kan bidra med ny erfaring og nye synspunkter inn i styrearbeidet.

Vi har et stort borettslag og det er utfordrende å aktivt nå ut til alle. Melding ble sendt ut til samtlige hvor interesserte kan melde seg, foreslå kandidater eller spør om generell informasjon om styrearbeidet. Dessverre fikk valgkomiteen ingen respons på denne meldingen. Kjønnsbalanse og mangfold i styret blir derfor også utfordrende når det er svært få eller ingen beboere som aktivt melder sin interesse, eller kunne tenkt seg å stille når man blir oppfordret til det.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

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 Solsletta tirsdag 21.04.2026 kl. 19:00 - ARK, Site4016, Åsen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Eirik Strand ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Anna Kilmartin ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 25 andeler og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 25 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styreleder svarte på spørsmål rundt arbeidet som har vært gjort i perioden, og planene fremover.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 450 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

I tillegg ble det vedtatt kr 4 000 til hvert medlem av valgkomiteen.

5. Ny husfarge

Saksmelder ønsket at borettslaget skulle males i en annen farge enn grått.

Styreleder informerte om at bytte av farge må avklares med kommunen, og at et skifte av farge vil være en fasadeendring som må vedtas på en generalforsamling med 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Det ble foretatt avstemming på om styret skulle jobbe videre med saken, og legge den frem på en ny generalforsamling. Forslaget fikk 8 stemmer for og 16 mot.

Vedtak:
Siden forslaget om at styret skulle jobbe videre med saken fikk 8 stemmer for, og 16 stemmer mot, fikk det ikke flertall, og ble dermed ikke vedtatt.

6. Endring av vedtekter vedrørende kontantoppgjør

Det ble gjennomført avstemming på foreslåtte vedtektsendringer. Foreslåtte vedtektsendringer fikk ingen stemmer i mot, og ble dermed vedtatt.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok følgende endringer i borettslagets vedtekter:

§14.1 erstattes i sin helhet med følgende tekst:

«Det er borettslagets (gruppens) ansvar til enhver tid å holde bygningene godt vedlikeholdt. Vinduer som er gamle og trekkfulle eller har råte, bør erstattes. Da punkterte vindusruter er en del av bygningen og årsaken ofte skyldes endringer i bygningen, er utskiftningen borettslagets ansvar.

Egenandel ved forsikringsskader dekkes av borettslaget når skaden ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar. Dersom skaden ligger under andelseiers vedlikeholdsansvar etter §5, skal egenandelen dekkes av andelseier. Borettslaget håndterer skadeoppgjøret i alle tilfeller.»

§14.3 erstattes i sin helhet med følgende tekst:

«Når borettslagets forsikring benyttes, skal skadeutbedring utføres av borettslaget eller av leverandører engasjert av borettslaget for å sikre fagmessig utbedring. Andelseier har ikke krav på kontantoppgjør. Andelseier plikter å gi nødvendig tilgang til boligen for gjennomføring av arbeid. Egenandel og eventuelle kostnader som etter §5 ligger på andelseier, faktureres andelseier etter fullført arbeid.»

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Yngve Wikøren Nilsen ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Fredrik Birkedal ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Nikolai Hærem Johannessen ble valgt som 1. varamedlem og Øyvind Sommer Larsen ble valgt som 2. varamedlem, for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
George McInally, Silje Ildgruben og Tonje Jensen Motland ble valgt til valgkomité.

7.5 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.

Vedtak:
Yngve Wikøren Nilsen og Arnfinn Høiland ble valgt som delegerte.

7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Yngve Wikøren Nilsen - valgt for to år i 2026
Styremedlem: Fredrik Birkedal - valgt for to år i 2026
Styremedlem: Kenneth Tuen Sivertsen - valgt for to år i 2025
Styremedlem: Arnfinn Høiland - valgt for to år i 2025
Styremedlem: Ståle Søraas - valgt for to år i 2025
1. Varamedlem: Nikolai Hærem Johannessen - valgt for ett år i 2026.
2. Varamedlem: Øyvind Sommer Larsen - valgt for ett år i 2026

Vedtak:
Tatt til orientering.

Stavanger, 21.04.2026

Protokoll for Borettslaget Solsletta

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Stiland Strand (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Anna Kilmartin (sign.)	22.04.2026

Vedtekter for Borettslaget Solsletta

Vedtekter er sist revidert av styret mai 2026 jfr. generalforsamlingsvedtak pr mai 2026.

§1 Innledende bestemmelser

§1.1 Formål

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

§1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

§2 Andeler og andelseiere

§2.1 Andeler og andelseiere

1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

§2.2 Sameie i andel

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

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

§2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§3 Forkjøpsrett

§3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i 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 nødvendig 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. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av boligen for opptil 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 husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

§5 Vedlikehold

§5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3) Vedlikeholdsplikten omfatter også garasje og boder som den enkelte andelseier har satt opp.

4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til

borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

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

− Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

− 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

− 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, varmtvannsberedere samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

− Oppstår det lekkasje på utbygg som har flatt tak, skal disse bygges om til skråtak. Kostnadene dekkes av borettslaget

− 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.

– 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

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 enhver 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.

§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.

4) Beboere har rett til innsyn i alle regnskap og saksdokumenter såfremt det ikke foreligger spesielle grunner til at styret skal nekte dette, så som:

- Vedkommende som vil ha innsyn ikke har noen forbindelse til saken eller på noen annen måte er berørt av saken.
- Saken er beskyttet av taushetsplikt osv.

En beboer vil i alle tilfeller kunne ha innsyn i alle regnskap som berører borettslaget som helhet og beboers egen gruppe.

Styret fratas med dette retten til å nekte beboere innsyn i prosjektregnskap for pågående, gjennomførte og fremtidige prosjekt.

Styret plikter å være behjelpelig med å legge frem ønskede dokumenter for beboer.

§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.

§8.5 Tapt arbeidsfortjeneste

De som innehar et styreverv i Borettslaget Solsletta og som tar fri primær jobb for å utføre oppgaver på vegne av Borettslaget Solsletta

kan få dekket dette ved utfylling av utleggskjema som sendes BATE. Tapt arbeidsfortjeneste må dokumenteres med for eksempel kopi av lønnslipp, bekreftelse fra arbeidsgiver. Utleggsskjema må signeres av styreleder og et styremedlem, er utlegg til styreleder må to styremedlemmer signere i tillegg til styreleder.

§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 generalforsamlingen

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 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 generalforsamling

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

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

3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§10.1 Inhabilitet

1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller

nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§10.2 Taushetsplikt

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

§10.3 Mindretallsvern

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

§11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§11.1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

§11.2 Forholdet til borettslovene

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

§12 Slik har vi det i BL Solsletta

Borettslaget Solsletta er organisert i 12 grupper. Hver gruppe er en økonomisk enhet med eget regnskap. Borettslagets totale regnskap (inkludert alle gruppene) revideres i tråd med lover og regler for borettslag. Borettslaget ledes av ett styre bestående av 1 styreleder, 4 styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer. Beslutninger og forhold som

borettslaget er juridisk ansvarlig for blir avgjort av borettslagets styre. Dette inkluderer økonomi og vedlikehold for borettslaget.

Det er styret som kaller inn til generalforsamling. Generalforsamlingen er borettslagets høyeste organ. Vedtak som andelseierne har foretatt på generalforsamling kan ikke endres eller omgås. Dersom et generalforsamlingsvedtak ikke lenger er hensiktsmessig eller man på andre måter ønsker å endre et vedtak, kan dette gjøres på neste generalforsamling, eventuelt på en ekstra innkalt generalforsamling. Et borettslag er en demokratisk boform, der andelseier har kjøpt rett til å bo i en borettslagsbolig. Andelseieren utøver sin demokratiske rett ved å delta og stemme på generalforsamlinga. BL Solsletta kan ikke ha generalforsamlingsvedtak som strider mot borettslagets vedtekter.

På det konstituerende styremøte etter generalforsamlingen vil de 12 gruppene bli fordelt mellom styremedlemmene og varamedlemmene. Disse vil da opptre som gruppekontakter.

Gruppekontaktene har ansvar for å koordinere saker til styret som angår den enkelte gruppe. I tillegg vil gruppekontaktene ha ansvar for å gjennomføre beboermøter og da minimum 1 beboermøte pr valgperiode.

§13 Ansvar for vedlikehold i BL Solsletta

Vedlikeholdsansvaret i borettslaget reguleres av borettslagets vedtekter. Kontrakten er inngått mellom to parter borettslaget og andelseier. Kontrakten kan ikke endres uten at begge parter samtykker. Det vil si at en generalforsamling ikke kan endre kontrakten, selv med 2/3 flertall.

§14 Borettslagets ansvar

Det er viktig at man spesielt i BL Solsletta, som har 12 ulike grupper, praktiserer de samme regler likt. Forskjellsbehandling innen BL med samme regler ville neppe blitt akseptert i en rettsavgjørelse. Vedtaket om at BL Solsletta skal ha og praktisere like regler ble fattet på generalforsamling 19. mars 1997.

BL har ansvaret for alt utvendig vedlikehold av boligen, eiendommen for øvrig og fellesarealer. Dette gjelder også eventuelle utbygg/tilbygg som BL har gitt andelseier lov til å oppføre. Tilbygget blir også en del av BL eiendom.

Skader, utbedringer, endringer, innkjøp som faller under borettslagets ansvar skal meldes til styret, som foretar innhenting/kjøp av tjenester. Det er kun styret som kan innhente/kjøpe slike tjenester/varer.

§14.1 Vinduer

Det er borettslagets (gruppens) ansvar til enhver tid å holde bygningene godt vedlikeholdt. Vinduer som er gamle og trekkfulle eller har råte, bør erstattes. Da punkterte vindusruter er en del av bygningen og årsaken ofte skyldes endringer i bygningen, er utskiftningen borettslagets ansvar.

Egenandel ved forsikringsskader dekkes av borettslaget når skaden ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar. Dersom skaden ligger under andelseiers vedlikeholdsansvar etter §5, skal egenandelen dekkes av andelseier. Borettslaget håndterer skadeoppgjøret i alle tilfeller.

§14.2 Varmtvannsbereder

Da varmtvannsbereder er et fastmontert utstyr, er det borettslagets/gruppens ansvar å skifte ut disse. Dersom det oppstår feil på berederen som kan repareres, er det andelseier/leietakers plikt å betale reparasjonen.

§14.3 Utbetaling av skadeoppgjør

Når borettslagets forsikring benyttes, skal skadeutbedring utføres av borettslaget eller av leverandører engasjert av borettslaget for å sikre fagmessig utbedring. Andelseier har ikke krav på kontantoppgjør. Andelseier plikter å gi nødvendig tilgang til boligen for gjennomføring av arbeid. Egenandel og eventuelle kostnader som etter §5 ligger på andelseier, faktureres andelseier etter fullført arbeid.

§15 Andelseiers/leietakers ansvar

§15.1 Generelt

I forbindelse med salg av bolig i borettslaget, informerer BATE om kontraktens bestemmelser, både muntlig og skriftlig via brosjyrer. Det er derfor viktig at borettslaget, bestående av andelseiere, følger kontraktens bestemmelser.

Andelseier har ansvar for det innvendige vedlikehold av boligen, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg. Det vil si at det er andelseiers ansvar å holde boligen i god stand innvendig. Ledninger og utstyr anbrakt av den enkelte, skal leietaker selv vedlikeholde.

Andelseier kan således ikke foreta utbedringer, endringer eller på annen måte forandre fasaden på boligen, uten at det er innhentet skriftlig tillatelse til dette fra styret. Dersom endringen ikke følger godkjente tegninger fra godkjent arkitekt, må denne endringa prøves for generalforsamlinga.

Utbedringer på boligen må godkjennes av styret, og skal utføres av godkjent fagpersonell.

Dersom andelseier ønsker å foreta en større endring innvendig i boligen, skal dette godkjennes av styret. Spesielt er dette viktig ved utbygging av bad/endring av kjøkken. Det skal alltid være fagpersonell involvert i røropplegg og elektrisk arbeid.

Borettslagets byggekontroll er BATE sin tekniske avdeling.

§15.2 Vinduer

§15.2.1 Stue/Vinduer rekkehus

Ved utbygging av stue skal prinsipp godkjente fasadetegninger fra generalforsamling i 2010 følges. Beboerne må fremlegge typegodkjente tegninger for styret.
Det er vedtatt at endeleiligheter kan sette inn vindu i gavlveggen, under eksisterende vindu i 2. etg. Stuevinduet skal ha målet 120 x 100 cm.

Søknad må sendes styret for godkjenning.

§15.2.2 Kjellervindu

Styret kan godkjenne søknader om kjellervinduer i rekkehusene, selv om det er å betrakte som fasadeendring, etter rådgivning fra teknisk avdeling i boligbyggelaget. Vinduene og arbeidet med innsetting av disse må følge de gjeldene regler for slikt på innsettelsestidspunkt og vinduene må estetisk være overensstemmende med andre kjellervindu i borettslaget. Alle kostnader vedrørende slik sak og teknisk bistand tilfaller søkende andelseier.

§15.2.3 Tak-/mønevinduer i rekkehus

Styret kan godkjenne søknader om tak-/mønevinduer i rekkehusene, selv om det er å betrakte som fasadeendring, etter rådgivning fra teknisk avdeling i boligbyggelaget. Vinduene og arbeidet med innsetting av disse må følge de gjeldene regler for slikt på innsettelsestidspunkt og vinduene må estetisk være overensstemmende med andre tak-/mønevindu i borettslaget. Enderekkehus har ikke anledning til å sette inn takvindu, men kan sette inn mønevindu. Ved bytte av takvindu i enderekkehus, skal det skiftes til mønevindu. Alle kostnader vedrørende slik sak og teknisk bistand tilfaller søkende andelseier.

§15.3 Terrasse

Utformingen av terrassene kan kun endres av generalforsamlingen.

§15.4 Kjøkken/vindfang

Søknad om påbygg av kjøkken og/eller vindfang sendes styret for godkjenning. Påbygg skal være:

- Ifølge vedtatt tegning med skrått tak.
- Overbygg trapp, med skrått tak ifølge typegodkjente tegninger ved generalforsamling 3.5.2005.
- Ifølge vedtatt tegning med skrått tak og karnapp kjøkkenvindu med overbygget tak.

Tegninger av byggene er tilgjengelig hos styret. Ved tillatelse til påbygg må
tegninger oppdateres av andelseier som får slik tillatelse. Godkjennelse fra
kommunen må foreligge før bygging av påbygg kan starte.

§15.5 Varmepumper

Varmepumper tillates om følgende kriterier blir oppfylt:

- Det skal sendes søknad til styret om installering.
- Varmepumpen skal plasseres etter anvisning av styret.
- Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer eller er skjemmende for bygningen. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
- Alle kostnader vedr. vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
- Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
- Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon i denne avtale til ny andelseier.

§15.6 Retningslinjer for markterrasse/platting

Markterrasse/platting er søknadspliktig til styret.

Etter søknad fra andelseiere kan styret gi tillatelse til å oppføre markterrasse/platting på hageside under følgende forutsetninger:

- Med markterrasse/platting forstås en jord, stein eller tre platting som skal ligge i plan med plen/bakkenivå og skal ha frostfri fundamentering.
- Slike anretninger må ikke sperre for ferdsel på fellesområder eller være til hinder for felles plenklipping.
- Maksimalt tillatt størrelse på plattinger er 10 m² og skal ikke overstige 2,5 meter fra den eksisterende terrasse i tilknytning til boligen.
- Området utenfor eksisterende terrasse skal ikke inngjerdes
- Det skal fremgå av søknaden hvilket materiell en eventuell markterrasse skal utformes med, f.eks. jord, stein eller tre.
- Markterrassen skal utføres fagmessig og andelseier står ansvarlig for alt vedlikehold

- Styret skal ved sin avgjørelse legge til vekt på at øvrige andeler i rekkehuset og tilhørende rekkehus har mulighet for å sette opp markterrasse/platting.

Søknadskjema med disse retningslinjer, tilgjengelig på borettslagets nettsider, skal benyttes.

Søknaden behandles på første, ordinære styremøte hvis alle underlag foreligger.

Styret kan i tillegg foreta individuelle vurderinger ut fra terreng og beliggenhet for hvert enkelt rekkehus og leilighet.

For tiltak av noe omfang kan styret bestemme at uavhengig fagmann skal befare tiltaket før igangsettelse og etter ferdigstillelse. Vanligvis benyttes fagmann fra BATE Tekniske avdeling. Utlegg til befaring betales av andelseieren.
Styret kan pålegge en andelseier å fjerne eller endre søknadspliktige konstruksjoner som ikke er godkjent av styret eller som fraviker fra godkjennelsen.

Eksisterende innretninger på fellesområder, f.eks. inngjerdede hage parti og tilleggs terrasser utover fasader vedtatt på generalforsamling, som avviker fra retningslinjer vedrørende markterrasser og platting.

Inngjerdede områder og plattinger som er oppført før vedtak av retningslinjer om «markterrasse og platting» kan bestå under forutsetning av:

- At inngjerdet fellesområde eller terrasse ikke er til fare/sjenanse for nærliggende andelseiere
- At andelseier sørger for åpen gjennomgang/fri ferdsel av inngjerdede fellesområder
- At kostnader ved vedlikehold- og utbedringskostnader med innretningen samt klipping av plen og hekk dekkes av den enkelte andelseier. Andelseier vil allikevel bli omfattet av fellesutgiftene til borettslaget på lik linje som andelseiere forøvrig.

Inngjerdede områder og/eller terrasser som ikke vedlikeholdes av andelseier skal fjernes av andelseier etter pålegg fra styret. Blir ikke dette utført etter en forhånds fastsatt frist vil innretningen bli fjernet for andelseiers regning.

§15.7 Ombygging av kjellerrom, bod (kjeller), vaskerom og loft

Andelseier som ønsker å gjøre endringer i kjellerrom, bod (kjeller), vaskerom og loft, skal søke styret om forutgående godkjenning. Søknaden til styret skal inneholde en detaljert beskrivelse av tiltaket som ønskes utført, med tilhørende illustrasjoner. Følgende vilkår skal være oppfylt for at styret skal kunne godkjenne tiltaket:

1. Endringene må ikke hindre tilstøtende andelers adgang til deres kjeller der den andel har tilgang via samme kjellerinngang.
2. Andelseier må sørge for nødvendig godkjenning fra kommunen før arbeid starter.
3. Andelseier må bruke godkjente fagfolk der endringene medfører endring i bærende konstruksjon. Styret kan kreve dokumentasjon på dette.
4. El-arbeid og VVS arbeid må alltid utføres av godkjente firma/fagfolk. Styret kan kreve dokumentasjon på dette.
5. Andelseier må sørge for tilstrekkelig sikring mot skadedyr i endrede arealer.
6. Vedlikeholdsansvaret for endrede rom bæres av andelseier på lik linje og samme utstrekning som andelseier har ansvar for indre vedlikehold av i resten av sin andel.
7. Ansvar for skade bæres av andelseier der bygningen påføres skade som følge av foretatte endringer.
8. Andelseier må akseptere et tillegg i felleskostnader som følge av endringene. Størrelsen på tillegget vedtas av styret.
9. Andelseier forplikter seg til å bære eventuelle kostnader vedrørende tekniske avklaringer/kontroll som styret innhenter og som de ser som nødvendige for å behandle en søknad og evt. kontroll av arbeidet.

Styret har også anledning til å sette andre vilkår for godkjenning.

Dersom andelseier ikke får tilstrekkelig godkjenning av tiltaket, kan styret pålegge andelseier å tilbakeføre rom/bygning til opprinnelig stand.

§16 Ordensregler for beboere i BL Solsletta

Vær oppmerksom på at disse reglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Reglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene. Leilighetene med tilhørende rom må brukes og nyttes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Hovedsynspunktet må være at ingen leilighet må nyttes slik at andre beboere sjeneres. Av den grunn må ikke den frie ferdsel i fellesgang og trapperom bli hindret ved at disse blir brukt til oppbevaring av personlige eiendeler.

§16.1 Bruk og vedlikehold av fellesareal

I vårbløyta er det viktig, av hensyn til gressrøttene, at plenen blir brukt minst mulig. For at trær og beplantning skal kunne bevares, må foreldre og voksne passe på at barn, ungdom og voksne ikke ødelegger disse. Plenklipping og reparasjonsarbeider må ikke forekomme på søndager og helligdager.

Gjenstander som står på fellesområder, må ikke stå til hinder for vedlikehold av gressplen. Gjenstander, slik som trampoliner etc., må jevnlig flyttes slik at gress under kan holdes vedlike. Gjenstander må ikke stå for lenge på samme sted slik at gresset tar skade.

§16.2 Husdyrhold

Husdyrhold, som katt og hund er tillatt dersom det er søkt borettslagets styre, og husdyrholds erklæring er lest og undertegnet. Søknadskjema finnes på borettslagets nettsider (solsletta.no) og sendes inn digitalt der. Søknader arkiveres for kontroll og oppfølgings behov.

§16.3 Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene etter kl. 23.00. La radio, TV, pianospill og lignende være underholdning for en selv, ikke en plage for naboene.

§16.4 Parkering

Andelseiere med eget kjøretøy har rett på en parkeringstillatelse knyttet til sin boligadresse.
Andelseier som har privat garasje vil få i tillegg tillatelsen merket «garasje».

Styret er ansvarlig for at ingen andelseiere får utstedt mer enn en parkeringstillatelse. Parkeringstillatelser skal identifisere borettslaget og andelseiers boligadresse, og skal til enhver tid være synlig i kjøretøyet. Kjøretøy uten gyldig tillatelse kan fjernes etter nærmere bestemmelser fra styret. Kortvarige parkeringsopphold for gjester aksepteres, men langvarig parkering utover flere døgn aksepteres ikke.

Uregistrerte kjøretøy parkert på borettslagets eiendom vil bli fjernet for eiers regning, dersom de ikke fjernes etter pålegg. Uregistrerte kjøretøy på kommunal eiendom vil bli varslet og søkt fjernet av styret.

§16.5 Dugnad

Selv om borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold, er ikke dette til hinder for at laget inviterer til dugnad for beboerne for å holde utgifter nede.

Hvis dette gjelder fagarbeid, som for eksempel beising/maling, utskifting av kledning og liknende er det viktig at borettslaget (gruppen) påser/kontrollerer at arbeidene er fagmessig utført, slik at senere utgifter for borettslaget for eksempel råteskader begrenses. Oppstår det senere slike eller lignende skader, er det ikke anledning til å gå på den som har utført dugnaden (eller som senere har kjøpt leiligheten) å kreve erstatning.

Det er derfor viktig at en slik dugnad organiseres på forhånd, bl.a. ved å sette tidsfrister for gjennomføring. Det kan også være viktig å få avklart på forhånd hvem som kan hva, det vil si har forutsetninger for å kunne utføre slikt arbeid.

§16.6 Lekeapparater plassert på fellesområde / terrasse

Apparater, som for eksempel trampoliner, badebasseng og boblebasseng etc., er eiers ansvar. Borettslaget Solsletta frasier seg ethvert ansvar for eventuelle ulykker, skader, vannskader, slitasje etc.

ved bruk av disse. Ansvar vil gå på eier av utstyret. Det henstilles til eierne å sikre trampoliner, bassenger etc. etter forholdsregler og ikke tillate bruk uten oppsyn.

§17 Retningslinjer for valgkomiteen

1. Valgkomiteen velges på generalforsamlingen for en periode av 1 år.
2. Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer, ett medlem velges særskilt som leder
3. Valgkomiteen innstiller
    - Kandidater til styreverv
    - Delegater til BATE sin generalforsamling
    - Kandidater til neste års valgkomite.
4. Valgkomiteen bør skrive møtereferater.
5. Flertallet i valgkomiteen avgjør innstillingen til generalforsamlingen.
6. Valgkomiteen bør møtes minimum 1 gang på høsten og 1 gang på våren. Valgkomiteens leder er ansvarlig for innkalling.
7. Andelseiere informeres i rimelig tid om hvilke verv som er på valg slik at de som ønsker kan melde sin interesse.
8. Valgkomiteen må informere aktuelle kandidater om arbeidsmengde, type og ansvar som kan forventes. Informasjon om dette er tilgjengelig på borettslagets nettsider.
9. Valgkomiteen må så langt som mulig sørge for at minst en representant fra Solsletteveien, en representant fra rekkehus i Polarveien og en representant fra lavblokkene er representert i styret ved sin innstilling til generalforsamling.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	21.09.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark

Eiendomsinfo

Gnr:	57	Bnr:	1129	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Polarveien 11F, 4019 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:		

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 134 i BORETTSLAGET SOLSLETTA (951194824), Stavanger kommune

Norkart
Utskriftsdato: 21.09.2026 10:20

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Polarveien 11F	H0101	57/1129	0	0	0	0	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KESGIN DENNIS SVAASAND 230587*****	Eiendomsrett 1/2	Polarveien 11F 4019	Bosatt
KESGIN NADINE GAMAO 130387*****	Eiendomsrett 1/2	Polarveien 11F 4019	Bosatt

Vegadresse: Polarveien 11 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4019 STAVANGER	Kirkesogn	06011401 Bekkefaret
Grunnkrets	706 Bekkefaret 4	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	5 Ullandhaug		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	4572009		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1961

1: Bygning 4572009: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.12.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	781
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	781
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1961	14.11.1995
Endre bygningsdata		02.02.2026

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	237	0	237	0	0	0
H01	6	321	0	321	0	0	0

K01	0	223	0	223	0	0	0

Borettslag

Navn	BORETTSLAGET SOLSLETTA	Org.nr	951194824
Adresse	c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER	Ant. andeler	6

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	57/1193	182.1	
Grunneiendom	57/1132	2621.7	
Grunneiendom	57/1296	3748.7	
Grunneiendom	57/157	5080.6	
Grunneiendom	57/1131	1454.8	
Grunneiendom	57/1189	301.6	
Grunneiendom	57/1192	131.4	
Grunneiendom	57/1199	1777.3	
Grunneiendom	57/2023	57.1	
Grunneiendom	57/138	2673.8	
Grunneiendom	57/143	2001.4	
Grunneiendom	57/150	4129.5	
Grunneiendom	57/154	1735.6	
Grunneiendom	57/1129	1501.8	
Grunneiendom	57/1130	3406.7	
Grunneiendom	57/1133	2105.8	
Grunneiendom	57/1190	613.1	
Grunneiendom	57/1191	59.3	
Grunneiendom	57/1194	1179	
Grunneiendom	57/1201	879.4	
Grunneiendom	57/1203	891.5	
Grunneiendom	57/1126	4664.4	
Grunneiendom	57/1127	106.1	
Grunneiendom	57/1195	2259.6	
Grunneiendom	57/2024	108.3	

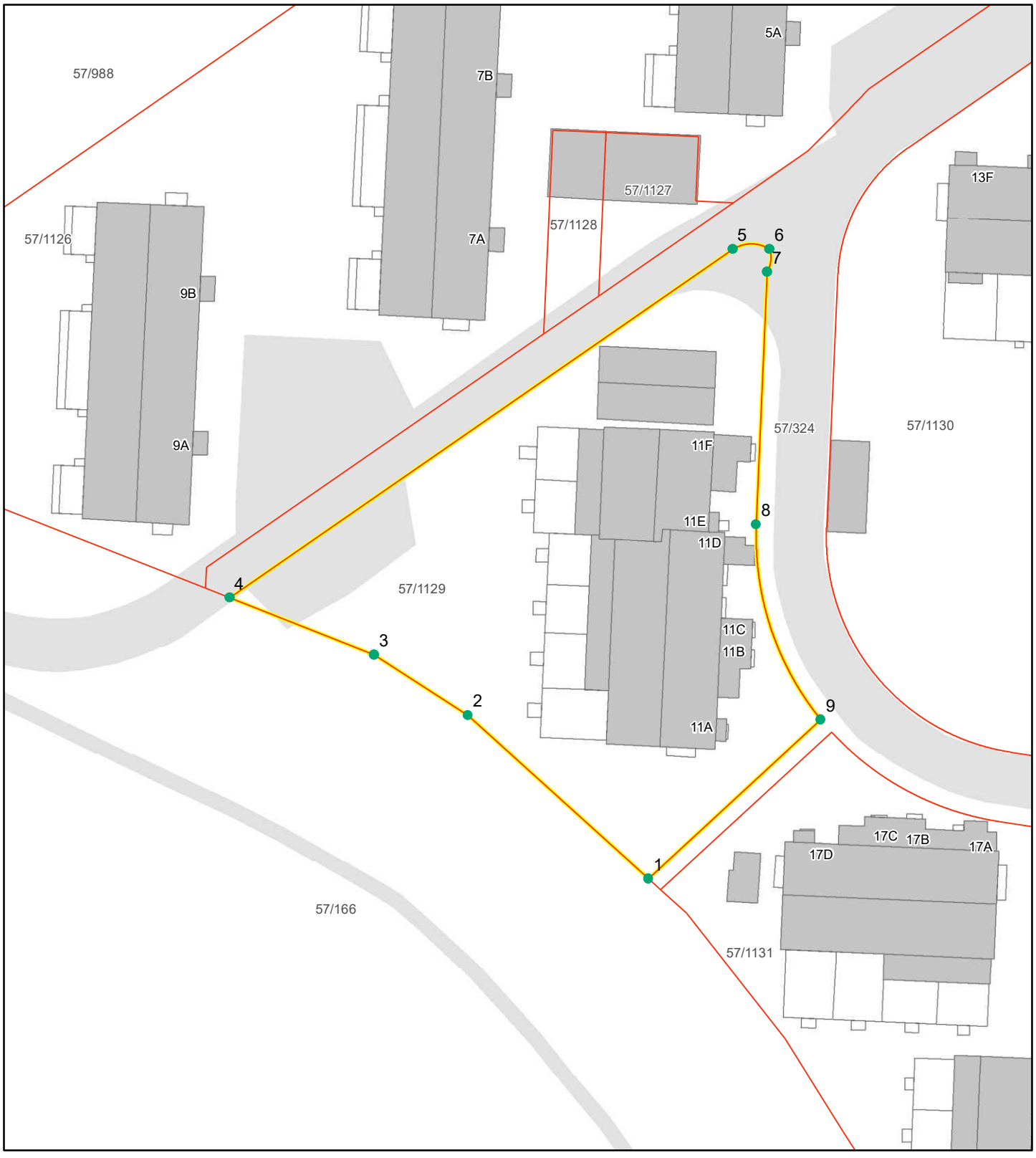
Eiendomskart med grenser

Adresse: Polarveien 11F, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1129/0/0
Dato: 2026-09-21
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.9.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1501.8		EUREF89 UTM Sone 32

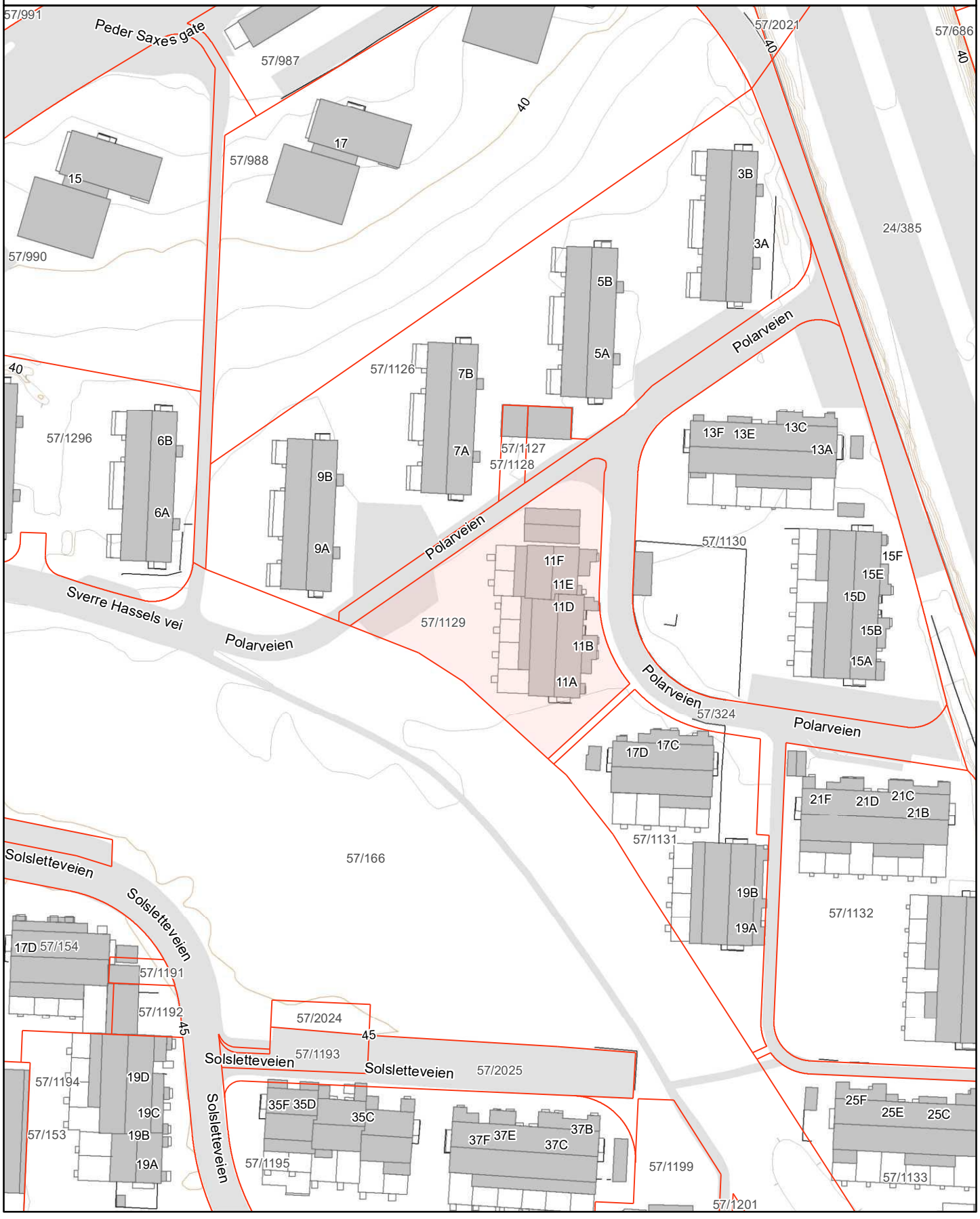
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538691.11951	311419.543244	Ikke spesifisert	22.51	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6538706.1622	311402.879852	Ikke spesifisert	10.36	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6538711.754	311394.186783	Ikke spesifisert	14.38	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6538716.97599	311380.842335	Ikke spesifisert	56.66	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6538749.06025	311427.326415	Ikke spesifisert	3.64	Umerket		Terrengmålt	13	3.009
6	6538749.08786	311430.737393	Ikke spesifisert	2.15	Umerket		Terrengmålt	13	3.009
7	6538746.99755	311430.53568	Ikke spesifisert	23.36	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6538723.73164	311429.51262	Ikke spesifisert	19.44	Umerket		Terrengmålt	13	26.581
9	6538705.75236	311435.489957	Ikke spesifisert	21.71	Umerket		Terrengmålt	13	0

Grunnkart

Adresse: Polarveien 11F, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1129/0/0
Dato: 2026-09-21
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



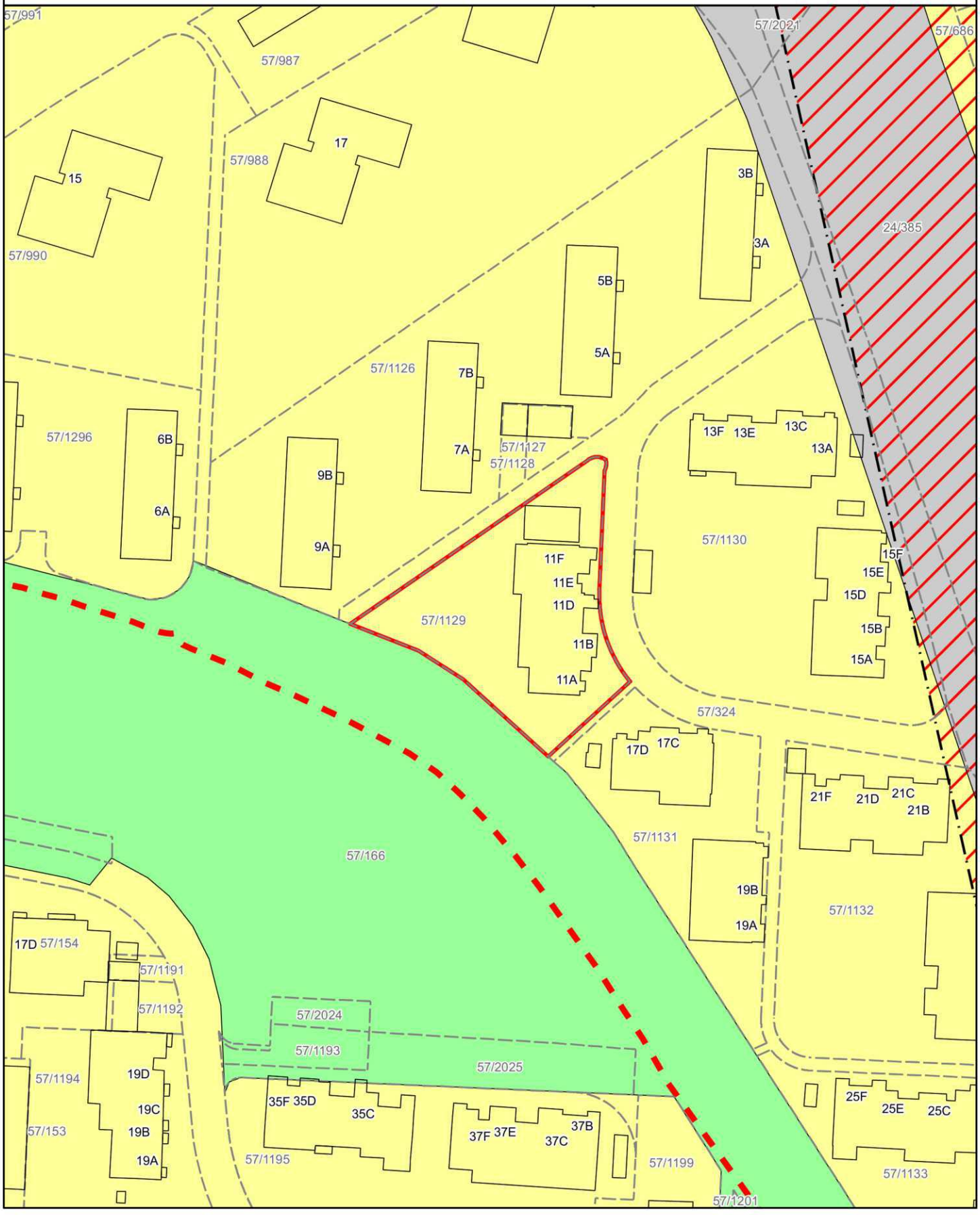
Kommuneplan

Adresse: Polarveien 11F, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1129/0/0
Dato: 2026-09-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



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

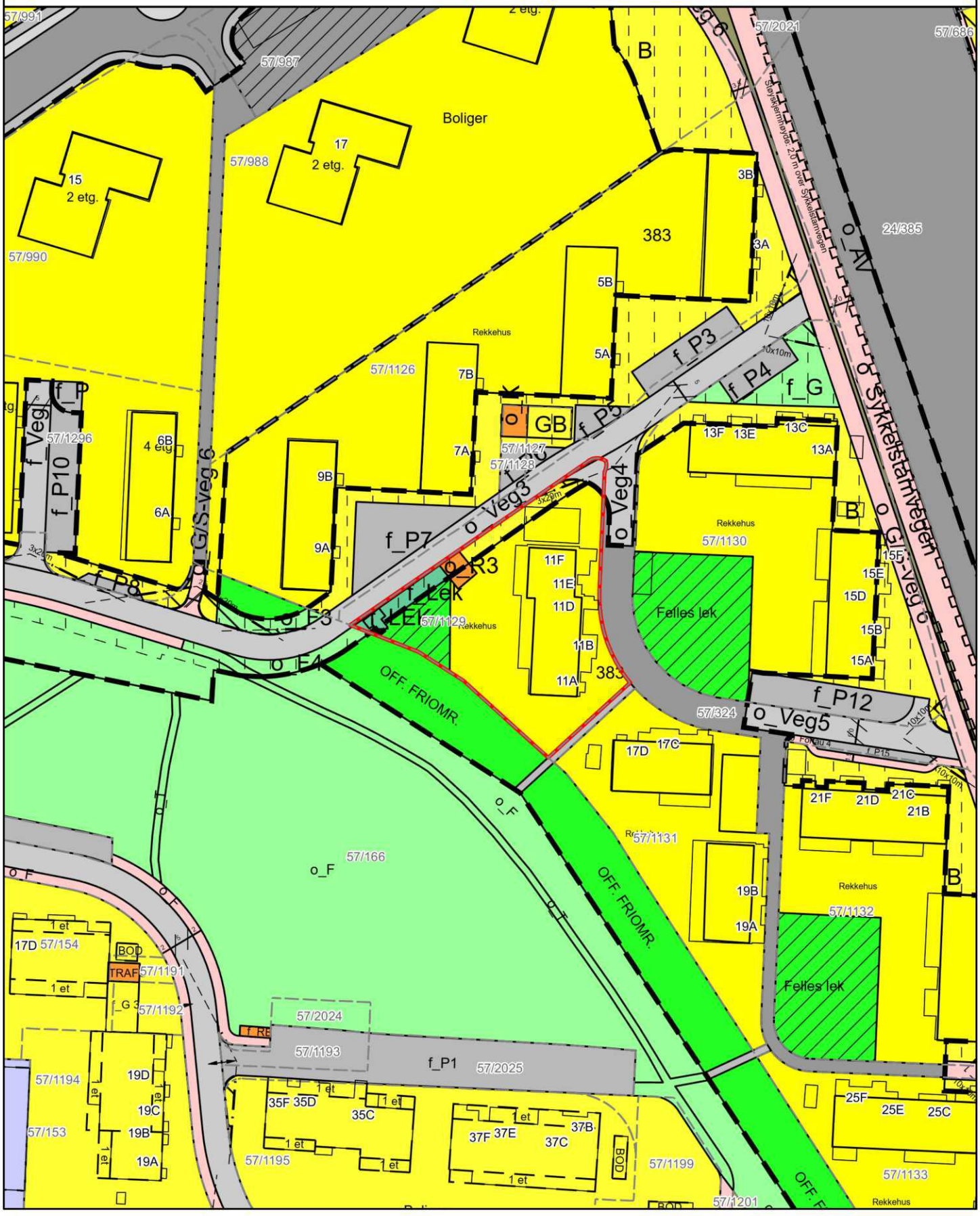
Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg	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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Polarveien 11F, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1129/0/0
Dato: 2026-09-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2507,383
Ikrafttredelsesdato: 31.8.1959,9.5.2016

Stavanger kommune



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

REGULERINGSVEDTEKTER

TIL PLAN 383 FOR ØSTLIGSTE DEL AV FELT XI, STAVANGER ARBEIDSGÅRD Datert 12.01.59.

Stadfestet av Kommunal og Arbeidsdepartementet 31.08.1959 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1924.

****

§ 1

Området skal bebygges med rekkehus.

§ 2

Bebyggelsen skal være i opptil 2 etasjer, og være plassert i byggelinje og med møneretning som vist på planen. Loft må ikke innredes til beboelse.

§ 3

Industrielle anlegg, verksteder og opplag tillates ikke, bortsett fra fellesvaskeri, fellesgarasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.

§ 4

Ved byggeanmeldelse skal det innsendes en opparbeidelsesplan for hele området med nøyaktig angivelse av planering og eventuelle forstøtningsmurer.

§ 5

Ved byggeanmeldelse skal det innsendes en samlet gjerdeplan for hele området med nøyaktig angivelse av høyder og kontstruksjon. Porter og portstolper skal også angis her.

§ 6

Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn en beplantningsplan med angivelse av lekeplasser, beplantinger, tørkestativ m.v. Beplantingsplanen skal godkjennes av byplanrådet etter at bygartnerens uttalelse er innhentet.

§ 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende eller skjemmende for naboer. Slike beplantninger kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet.

§ 8

All bebyggelse i området skal fargesettes etter et fargeskjema som på forhånd skal være godkjent av bygningsrådet etter at reguleringsvesenets uttalelse er innhentet. Et hvert seinere fravik fra dette skjema må forelegges bygningsrådet til godkjennelse.

§ 9

Selger av tomt (parsell) er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10

Fra disse vedtekter kan byplanrådet eller i tilfelle bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Dagbok nr. 4310 19 59
STAVANGER BYRETT
30/11-59

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 11 M

Gate 812 gate – vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over utløkkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 17 / 11 19 59

Stavanger Kommune	Borettslaget Solsletta A/S
Skjøteinnehaver.	Eier.
Tjalve Gjöstein (sign)	Alv Astad (s) Magnus Seljeskog (s)
Finn Brodahl (sign)	J.S. Landmark (s)

Stavanger Formannskap segl. Finansrådmannen i Stavanger segl.

Til vitterlighet;

1. Rolf Jakobsen (s)
2. Egil Larsen (s)

Polarveien 11F

Nabolaget Auglend skole/Ullandhaug østre - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km	
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km	
Steinerskolen Stavanger grunnskole... 187 elever, 12 klasser	20 min 1.7 km	
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km	
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	20 min 1.7 km	
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	22 min 1.8 km	
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	6 min 2.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Peder Saxes gate Linje 4, N85	3 min 0.3 km	
Paradis stasjon Linje L5	7 min 3.6 km	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 3.8 km	
Stavanger Sola	13 min	

BARNEHAGER

Auglend barnehage (1-5 år) 112 barn	8 min 0.7 km	
Sørmarka Arena barnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 1.1 km	
Auglendsdalen barnehage (1-5 år) 71 barn	13 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Auglendsveien	4 min
Spar Haugåsstubben	7 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kilden Kjøpesenter	15 min
Apotek 1 Kilden	15 min
Hillevåg Vinmonopol	15 min

SPORT

Auglend skole	7 min
Michael Sars' fotballbane	8 min
Jazzercise Stavanger	16 min
SATS Hillevåg	18 min

«Koselige naboer og godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

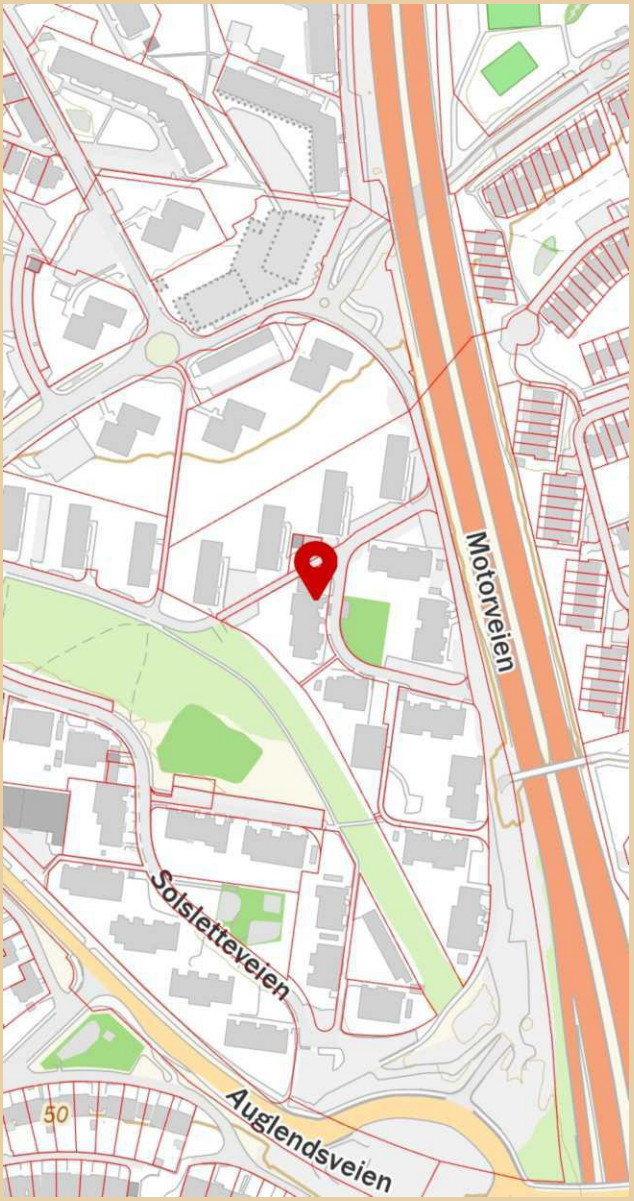
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Polarveien 11 F, 4019 Stavanger
Gnr. 57, Bnr. 1129, andelsnr. 134 i BORETTSLAGET SOLSLETTA, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260165

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Erlend Haglund

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

E-post: erlend.haglund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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