

Professor Hansteens gate 7

Nabolaget Tjensvoll øvre/Soltun - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Offentlig transport

🚗 Jupiterveien Linje 4, X73	3 min 🚶 0.3 km
🚉 Paradis stasjon Linje L5	8 min 🚶 3.2 km
🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 🚶 3.7 km
✈ Stavanger Sola	15 min 🚶

Skoler

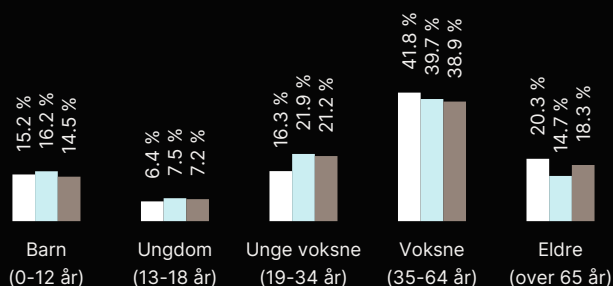
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Madlavoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 40 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Lassa skole (1-7 kl.) 330 elever, 16 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Gosen skole (8-10 kl.) 347 elever, 28 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	15 min 🚶 1.2 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	19 min 🚶 1.6 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling



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

Barnehager

Satelitten barnehage (1-5 år) 50 barn	2 min 🚶 0.2 km
Haugtussa barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 🚶 0.4 km
Hakkebakkeskogen private bhg. Tjen... 17 barn	7 min 🚶 0.6 km

Dagligvare

Økologiske Dagligvarer As	4 min 🚶
Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.7 km



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 2025

Egenerklæring

Professor Hansteens gate 7, 4021 STAVANGER

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Professor Hansteens gate 7	Professor Hansteens gate 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Det er over 5 år siden.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten siden vi kjøpte den.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Idsøe, Rolf

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny armering igulv terrasse blomsterkasser.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stoltz

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Fellesgjelden vil stige månedsleie vil stige.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95040469

Egenerklærings skjema

Name

Rolf Idsøe

Date

2026-05-12

Identification



Rolf Idsøe



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rolf Idsøe

12/05-2026
16:52:55

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Professor Hansteens gate 7
4021 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 24/478
Stavanger kommune

Rapportdato: 08.05.2026
Befaringsdato: 07.05.2026
Referansenummer: 15070636

Areal

Leilighet
Bruksareal: 116 m² (BRA-i: 90 m²)

Totalt bruksareal: 116 m² (BRA-i: 90 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Alexander Ravndal



468 35 886

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.05.2026
Referansenummer	15070636
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0043
Hjemmelshaver/selger	ROLF IDSØE
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	Rolf Idsøe
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	08.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Professor Hansteens gate 7
Postnummer/sted	4021 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	24/478
Andelsnr./Aksjenr.	28/28
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET SOLTUN
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1977		

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Parkering i U.etg.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1977. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.









Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder

Entré, bod, bad, 2 soverom stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Innvendig stakeluke	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		2.etg	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)			
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg		5		5	
		Bod			
Trapperom		3		3	
		Bod			
2.etg	90		18	108	4
	Entré, bod, bad, 2 soverom stue og kjøkken.		Innglasset balkong.		Balkong
SUM	90	8	18	116	4
		Total bruksareal: 116 m²			

Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med adkomst via trapp.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17/04/2025.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom oppgradert i 2006 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett/ badekar med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befarings. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.





Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad.



Avløp (inkl. sluk) - IMG_20260507_123018




Kjøkken

Innredning fra 2006. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
 TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Innredning	Innredningen (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.


Tekniske anlegg

Vannrør av kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert inn under kjøkkenbenk. Felles varmtvannsanlegg og avtrekksystem. Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørformyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
 TGIU	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.
	Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.


Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
--	--	--

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)


Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

 TG 2 2.etg

I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30 mm og på kjøkken ble det målt 35 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendige fasader av fasadeplater.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring


Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre fra 2008. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre fra 2002. Vinduer med karm/ramme av tre fra 2008.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger - Innglasset balkong.


Utgang fra stue til innglasset balkong på 18 m².
Gulvoverflater er belagt med flise heller.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

 HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger
Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Balkonger - Balkong

Utgang fra kjøkken til balkong på 4 m².
Gulvoverflater er belagt med epoxy.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

 HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger
Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Se punkt over.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeetasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

.....
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 468 35 886

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utført: 06.05.26 Side 1 av 3

Borettslaget Soltun	Vår ref.:	129/28
Professor Hansteens gate 7	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Rolf Idsøe
Organisasjonsnr: 952 613 278	Andelsnr:	28

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 8 794

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 8 594

Måler: Lading el-bil: 129/28el-bil (99 - 28) 200

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajournf. Andel f.gj. (lån) 706 958 Gjeld siste årsoppg.: 706 958

Klient ajournf. lån: 226 142 586 Klient gj. s. årsoppg.: 226 081 426

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13558053 10, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 4.06% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 06.05.2026: 10 191 430

Andel av saldo: 0

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

pt.rente

Lånet gjelder Eneboliger

Lånenummer: 135580538, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 4.06% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 06.05.2026: 2 267 656

Andel av saldo: 0

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

pt.rente

Lånet gjelder rekkehus

Lånenummer: 81601918382, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 195

Saldo per 06.05.2026: 200 583 000

Andel av saldo: 706 958

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

Nibor

Lån Blokk

Lånenummer: 81601918250, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 195

Saldo per 06.05.2026: 4 334 000

Andel av saldo: 0

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

Nibor

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 2 av 3

Borettslaget Soltun	Vår ref.:	129/28
Professor Hansteens gate 7	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Rolf Idsøe
Organisasjonsnr: 952 613 278		

3: Fellesgjeld

Lån Rekkehus

Lånenummer: 81601918161, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 195
Saldo per 06.05.2026: 8 766 500
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.01.2075)
Nibor
Lån Enebolig

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Pål Gunnar Roalkvam
Adresse: Polluxgt 12
Postnr/-sted: 4021 STAVANGER
Telefon: Mob.: 90991874
E-post: post@brlsoltun.no
Webside: www.soltun.net

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	141 840	Gjeld:	706 958	Andre inntekter:	5 988
		Utgifter:	30 830		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	87 100
Andelsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	28

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1978
Gårds/bruksnr: 25/147, 24/478
Bygningstype: Terr. blokk

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.1978			SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje (510)				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	92
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 - roms type B	P-rom	92
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

Borettslaget Soltun	Vår ref.:	129/28
Professor Hansteens gate 7	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Rolf Idsøe
Organisasjonsnr: 952 613 278		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Borettslaget Soltun



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

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

Onsdag 22.04.2026, kl. 18:00

Clarion Hotel Energy

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utbygging rekkehus

6 Avviksregister

7 Løpende Informasjon om prosjektet

8 Forpliktende Fremdriftsplan

9 Tiltak mot støv

10 Innsyn i avtaler

11 Valg

11.1 Valg av styreleder for to år

11.2 Valg av styremedlemmer for to år

11.3 Valg av varamedlemmer for ett år

11.4 Valg av valgkomité

11.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

11.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Soltun

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Utbygging rekkehus

Saksmelder Anne Khadka.

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tas til orientering.

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

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

Følgende redegjørelse blir med i Innkallingen til Generalforsamling

under punktet Informasjon fra styret / Årsmelding:

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

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

6. Avviksregister

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

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

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

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

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

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

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

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

7. Løpende informasjon om prosjektet

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

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

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

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

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

Aktiviteter gjennomført i perioden.

Aktiviteter planlagt i neste periode

Området / Forhold som gir grunn til bekymring.

HMS statistikk / uønskede hendelser

Avviksregister

Planlagt progress

Faktisk oppnådd progress

Økonomisk oversikt

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

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

Tiltaket iverksettes senest 5 arbeidsdager etter vedtak på Generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

langt.

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

8. Forpliktende fremdriftsplan

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

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

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

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

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

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

Tiltaket iverksettes senest 5 arbeidsdager etter vedtatt av Generalforsamlingen.

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

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

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

9. Tiltak mot støv

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

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

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

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

Tiltaket iverksettes umiddelbart etter godkjenning.

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

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

Tiltakene som blir utført er:

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

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

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

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

10. Innsyn i avtaler

Saksmelder: Njål Inge Tjensvoll

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

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

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

Vedtak iverksettes senest 10 arbeidsdager etter godkjenning fra Generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Valg

11.1 Valg av styreleder for to år

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

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

11.2 Valg av styremedlemmer for to år

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

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

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

11.3 Valg av varamedlemmer for ett år

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

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

11.4 Valg av valgkomité

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

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

11.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

129 Borettslaget Soltun

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

129 Borettslaget Soltun

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

129 Borettslaget Soltun

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

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Pål Gunnar Roalkvam
Styreleder

Christer Ingebrigtsen
Nestleder

Elisabeth Skorve
Styremedlem

Anette Randeberg
Styremedlem

Camilla Sophie Nilsson
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

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

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

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Tjensvoll Servicesentral

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

Note 4 - Drift og vedlikehold

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

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

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

Note 6 - Disponible midler

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

Disponible midler pr. avdeling

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

Note 7 - Varige driftsmidler

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

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

Note 8 - Egenkapital

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

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

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

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

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 267 227 086,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 131 860 759,- Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Avdelingsregnskap

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Soltun.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Soltun

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Soltun

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	

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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-25 10:23:17 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest 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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Soltun

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Pål Gunnar Roalkvam

Nestleder, Christer Ingebrigtsen

Styremedlem, Anette Randeberg

Styremedlem, Camilla Sophie Nilsson

Styremedlem, Elisabeth Skørve

Varamedlem, Sissel Serena Edland

Varamedlem, Anne-Beth Skjæveland

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden

Styremøter:

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

Det har vært avholdt dugnad for å rydde uteområdene i borettslaget

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

Det har vært avholdt dugnad for å rydde uteområdene i borettslaget

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

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden

Blokk

Renovering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De fleste forespørsler er personlige og om sin blokk:

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

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

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

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

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

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

Radonmåling

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

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

Rekkehus

Maling av rekkehus

De 3 gjenstående rekkehusene ble malt i 2025

Felles

Dugnad

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

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

Telia

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

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

Noen tips:

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

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

Byhage Soltun

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

Trafikksikkerhets-tiltak

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

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

- Prof. Hansteens gate er kommunal

- Godtar ingen tiltak uten godkjenning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hjertestartere

Det er utplassert 4 hjertestartere i borettslaget.

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

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

Drenering

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

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

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

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

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

Generelt

Rottebekjempelse

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

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

Parkeringskjellere

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

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

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

Uteområder

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

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

Tjensvoll Servicesentral

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

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

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

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

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

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

HMS/IK

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

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

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

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

Drift av Borettslaget Soltun

Historikk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de svakhetene de kartla i sin rapport til styret.

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

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

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

Reguleringsplan og utformingsveileder

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

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

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

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

Vedlikeholdsplan

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

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

Forsikring

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

Andre saker som er behandlet

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

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

Kommentar vedrørende andre saker

Tilbygg/påbygg enebolig og rekkehus

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

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

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

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

Det letteste er å si hva fellesutgiftene ikke dekker.

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

Dekkes av fellesutgiftene:

- Boligforsikring
- Nedbetaling av lån
- Utvendig vedlikehold av bolig (kledning, vinduer, yttertak, maling og ev nødvendig bruk av stillas, gjerder som er etter utformingsveileder)
- Vaktmestertjenester for billigere tjenester til beboere og vedlikehold av uteområdene som tilhører BrI Soltun
- Kommunale avgifter
- Radon måling og sanering samt vedlikehold av tiltak (radonsug)
- Kollektiv avtale med Telia
- Felles tilbud bysykler

- Vedlikehold av garasjeanlegg og garasjeporter/ dører/ ladeanlegg
- Drenering av hager der dette er strengt nødvendig.
- Vedlikehold av gater (gjelder ikke Prof. Hansteens gate da denne fortsatt er kommunal) og gjesteparkering
- Vedlikehold av borettslagets fellesområder
- Strømforbruk på fellesområdene. (varmekabler ned til garasjene, noe gatebelysning, lys i garasjer, Varmtvann i blokkene)
- Renovering og vedlikehold av lekeplasser som eies av borettslaget
- Trafikksikkerhetstiltak i gatene
- Medlemskap i Bate (for andelseiere)
- Forretningsførerhonorar (Bate)
- Styresekretær (Bate)
- Revisor (fortløpende kontroll og ved årsoppgjør) KPMG
- Teknisk bistand ved større renoveringsprosjekter
- Årlig tilstandsvurdering av boligmassen for å avdekke kommende vedlikeholdsbehov
- Rengjøring oppganger i blokk
- Skifte av matter i inngangspartiet (blokk)
- Nødvendig drift som kopiering/porto av div info og utsendelse av årsmeldinger og varsler i forbindelse med Generalforsamling.
- Årlig kontroll av takene (blokk)
- Årlig service på ventilasjon (blokk)
- Ventilasjons-rens

Inngåtte og løpende avtaler

- Avtale om forretningsførsel hos Bate boligbyggelag
- Avtale om styresekretær fra Bate boligbyggelag
- Avtale med teknisk avdeling i Bate boligbyggelag om oppfølging av tilbygg/ fasadeendringer enebolig og rekkehus
- Forsikringsavtale med if ... på bygningsmassen (ikke innbo og løsøre)
- Avtale om Bevar-HMS med Bate boligbyggelag
- Avtale om Bevar-Vedlikehold med Bate boligbyggelag
- Leveranse av TV-pakke/ internett fra Telia AS (t.o.m. 31/3-2027 + 2 år opsjon)
- Avtale om Wisetrap med Anticimex AS (rottefeller)

- Serviceavtale for brannvernustyr i bolig med SG Safety AS
- Serviceavtale for brannvernustyr i garasje og slanger i oppganger med SG Safety AS
- Serviceavtale for hjertestartere med SG Safety AS
- Avtale om vaktmestertjenester med Tjensvoll Servicesentral (TSS)
- Avtale om renhold i oppganger med Helt Rent as AS
- Avtale om skifte av dørmatter i blokk med Rogamatter
- Avtale med Caverion (tidl Simex AS) om service og vedlikehold av ventilasjonsanlegg (blokk)
- Avtale med PortTeknikk AS om service på garasjeporter
- Avtale med Tangen RVA om service på røyk-luker (blokk)
- Avtale med Protan AS på takforvaltning (blokk)
- Borettslaget er medlem av sikringsordning i BBL Finans
- Drifts-avtale med Rønning Elektro på ladeanlegg i garasjene.
- Avtale med Bate på avlesing og fakturering av strømforbruk ved lading i garasjeanlegget.
- Avtale med Radon Sørvest-AS om årlig service av radonsug.

Styrets planer fremover

- Gjennomføre fortløpende vedlikehold
- Fortsette arbeidet med renovering av blokkene
- Fortsette arbeidet med overvannshåndtering/ drenering
- Fortsette arbeidet med trafiksikkerhetstiltak i borettslaget

Enebolig og rekkehus

Ventilasjonsrens

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

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

Tilstandsrapport eneboliger (og rekkehus)

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

Styrets innstilling i saken:

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

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

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

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

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

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

Skifte av tak rekkehus og enebolig

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

Renovering

- Skifte sutak, lekter og takpanner

Oppgradering

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

Forsikringsavtale

Borettslaget Soltun er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000562583.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Soltun onsdag 22.04.2026

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

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

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

Vedtak:

Kjell Rune Nordmark ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

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

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Møteleder gikk gjennom hovedpostene i regnskapet.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

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

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

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

5. Utbygging rekkehus

Styret fremla saken, siden forslagstiller ikke deltok i generalforsamlingen.

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

Vedtak:

Styrets redegjørelse ble tatt til orientering.

6. Avviksregister

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

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

Vedtak:

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

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

7. Løpende informasjon om prosjektet

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

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

8. Forpliktende fremdriftsplan

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

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

Vedtak:

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

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

9. Tiltak mot støv

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

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

Vedtak:

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

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

10. Innsyn i avtaler

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

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

Vedtak:

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

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

11. Valg

11.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteen foreslo gjenvalg av Pål Gunnar Roalkvam for to år.

Vedtak:

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

11.2 Valg av styremedlemmer for to år

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

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

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

Vedtak:

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

11.3 Valg av varamedlemmer for ett år

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

Vedtak:

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

11.4 Valg av valgkomité

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

Vedtak:

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

11.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

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

11.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

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

Tatt til orientering.

Stavanger, 22.04.26

Protokoll for Borettslaget Soltun

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Morten Hovland Haaland (sign.)
Kjell Rune Nordmark (sign.)

23.04.2026

23.04.2026