



Velkommen til

Polarveien 3B  
4019 Stavanger

EiendomsMegler **1**




Velkommen til  
**Polarveien 3B**  
**4019 Stavanger**

# Delikat, innbydende og romslig leilighet med god planløsning | Generøs takhøyde | Solrik og herlig balkong

Velkommen til Polarveien 3B, en pen og arealeffektiv leilighet med meget sentral beliggenhet med "nærhet til alt".

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 490 000
<u>Andel fellesgjeld pr 12 02 25</u>	kr	474 723
<u>Omkostninger*</u>	kr	9 303
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	2 974 026
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	6 575
<u>BRA/BRA-I</u>		67/54 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1961
<u>Etasje</u>		2
<u>Energimerking</u>		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Tone Ween Fredriksen**  
Eiendomsmegler MNEF

952 27 893  
tone.fredriksen@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	2 490 000
Andel fellesgjeld pr 12 02 2025	kr	474 723
Omkostninger*	kr	9 303
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 974 026
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 575

### \*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr 8 213,-

Sum omkostninger: kr 9 303,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 6 900 – 9 700 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 6 575 pr. mnd.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Felleskostnader: Fellesutgifter 6 225 / Tilleggsytelser: Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) 350

### Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Samlet fellesgjeld for borettslaget 85 237 576,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13564720-4, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2025: 3.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 12.02.2025: 15 191 155 / Andel av saldo: 474 724

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 ( siste termin 31.12.2048 )

Fastrente

Rekke VII, Fastrente 01.11.22 i 10 år

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

### Registerbetegnelse

Andel nr. 108 i Borettslaget Solsletta, org. nr. 951194824 med tilhørende borettslag til bolig nr. 108.

Andelen ligger i Borettslaget Solsletta og forretningsfører for borettslaget er Bate

Boligbyggelag.

### **Sikringsordning**

Borettslaget har frivillig sikringsordning i Klare Finans AS. Begge parter kan si opp avtalen med minimum 6 måneders varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av avtalen gjøres av borettslagets generalforsamling. Tilbyder kan til enhver tid si opp en avtale om sikring av felleskostnader dersom borettslaget ikke lenger oppfyller de krav som er stilt i avtalen.

### **Om borettslaget**

Fasiliteter:

- 206 leiligheter, de fleste rekkehusleiligheter.
- Oppdelt i 12 grupper som egne økonomiske enheter med budsjett/regnskap og en gruppekontakt fra styret.
- Eget regnskap som inngår i borettslagets fellesregnskap.
- Oppdaterte vedtekter og ordensregler finnes på borettslagets hjemmesider: [www.solsletta.no](http://www.solsletta.no).
- Dyrehold tillatt forutsatt søknad og godkjenning.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Borettslaget eier 22 garasjer for utleie til andelseierne. Interesserte kontakter styret. For gruppe 6 er det knyttet en garasje til andelen.
- Trasseen til den planlagte sykkelstamveien vil komme mellom motorveien og Polarveien. Dette vil medføre endringer av parkeringssituasjonen i borettslaget.

For mer info kontakt styret.

- Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

### **Areal**

BRA-i: 54 m<sup>2</sup>

BRA-e: 13 m<sup>2</sup>

BRA total: 67 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-e: 13 m<sup>2</sup>.

2. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup>.

TBA: 13 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte

tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

#### **Eierform**

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

#### **Boligtype**

Andelsleilighet

#### **Etasje**

2

#### **Parkering**

Parkeringsplasser blir flyttet og opparbeidet ifm. ferdigstillingen av den nye sykkelstamveien. Traseen til den planlagte sykkelstamveien vil komme mellom motorveien og Polarveien. Dette vil medføre endringer av parkeringssituasjonen i borettslaget. For mer info kontakt styret. Parkering for beboere er for tiden på midlertidig parkeringsplass ved det Gamle Prix bygget. Når anleggsarbeidet er avsluttet, estimert januar 2026, vil det opprettes nye parkeringsplasser. Andelseiere med egen bil vil få tilgang til parkeringsplass. Det er en plass man disponerer ved dokumentert behov, men den følger ikke leilighet ved salg. Det vil bli flere plasser for øvrige beboere og gjester på gaten ved og under tak (under bro til sykkelstamveien).

Lading av El-bil/Hybrid:

Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

#### **Borettslagets eiendom**

Gnr. 57, Bnr. 1126 (Ideel andel 1/1) i Stavanger kommune.

Tomteareal er 4 664 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

#### **Tomtebeskrivelse**

Fine fellesområder med grøntarealer og lekeplasser.

#### **Beboernes forpliktelser**

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kopi av disse følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Borettslagets forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring. Polisenummer felles forsikring SP0002056678

### **Byggeår**

Ca. 1961 i følge Stavanger kommune.

### **Innhold**

2. etasje: BRA-i; Entre, bad, soverom, garderobe, stue/kjøkken.

Kjeller: BRA-e; 2 boder.

### **Standard**

Velkommen til Polarveien 3B, en pen og arealeffektiv leilighet med meget sentral beliggenhet.

Leiligheten fremstår som meget spennende og kan oppsummeres slik:

- \* Leilighet med deilig atmosfære
- \* Stue/ kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys
- \* Ekstra god takhøyde som gir en lys og luftig romfølelse
- \* Pent bad med fliser på gulv, nyere baderomsinnredning og dusj/badekar
- \* Stort og lekkert soverom med walk-in closet/bod i tilknytning
- \* Stilrent og tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer
- \* Vinduer fra 2016
- \* Solrik og herlig balkong på 13 kvm
- \* To romslige boder i underetasjen
- \* Utvendig felles parkering (mulighet å leie i lukket anlegg)
- \* Felles kjeller med felles vaskerom
- \* Leiligheten ligger flott til mot det store felles grøntområdet
- \* Felles kostn. dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift
- \* Nærhet til "alt"

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG3 Store eller alvorlige avvik hvor det bør gjøres tiltak:

Våtrom > Det er støpejerns sluk fra byggeåret, se detaljer i takstrapport.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

For ytterligere detaljer, se takstrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Saxamarca/Auglend. Matvarebutikk, skoler og barnehager ligger like ved. Det er ca. 15 minutters spasertur til Kilden og ca. 30 minutter inn til Stavanger sentrum. Ellers er det nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder som Mosvannet med Nye Gamlingen (badeplass), Mostun Natursenter og Rogaland Kunstmuseum. Sørmarka er det største sammenhengende friområdet i Stavanger hvor en også finner "landemerket"

Ullandhaugstårnet. Vannassen er en liten innsjø med friområde og parkområde rundt. Alt i gåavstand fra leiligheten. Det er god bussforbindelse med bussholdeplass like i nærheten med jevnlig bussavganger til sentrum og omegn hele dagen.

#### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

#### **Byggemåte**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Veranda med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 17 01 1961 og ferdigattest den 29 05 2018 for utvidelse av terrasse og balkong. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Altibox.

#### **Adgang til utleie**

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burrettslagslova.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Detaljregulering 2756 for Peder Saxes gate 18.

Detaljregulering 2855 for området ved Hans Egedes gate og Kon-Tiki-svingen.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 614 004 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 456 017 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

## Forkjøpsrett

Medlemsfristen utgikk 20 03 2025. Skjema må utfylles på bate.no eller leveres skriftlig til Bate Boligbyggelag innen fristen for å benytte forkjøpsrett. Det er lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i Bate Boligbyggelag.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av

andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

#### **Eier**

Erlend Kvilhaug Pedersen  
Martine Ryssdal

#### **Heftelser**

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

#### **Andre relevante opplysninger**

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon\* 1,60 % (forutsatt salgssum kr 2 550 000,-) , kr 48 395.-

Markedspakke, kr 20 900.-

Oppgjørshonorar\*, kr 7 900.-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900.-

Visningshonorar per visning (3 visninger inkl. deretter kr. 1.200,- pr visning) kr 0,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545.-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500.-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 900.-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 350.-

Eierskiftegebyr\*, kr 6 385.-

Totalt, kr 108 775.-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr10 000.- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Rogaland Takstpartner AS v/ Alexander Tønnessen den 18.03.2025.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### **Forbrukerkjøp - definisjon**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og

faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

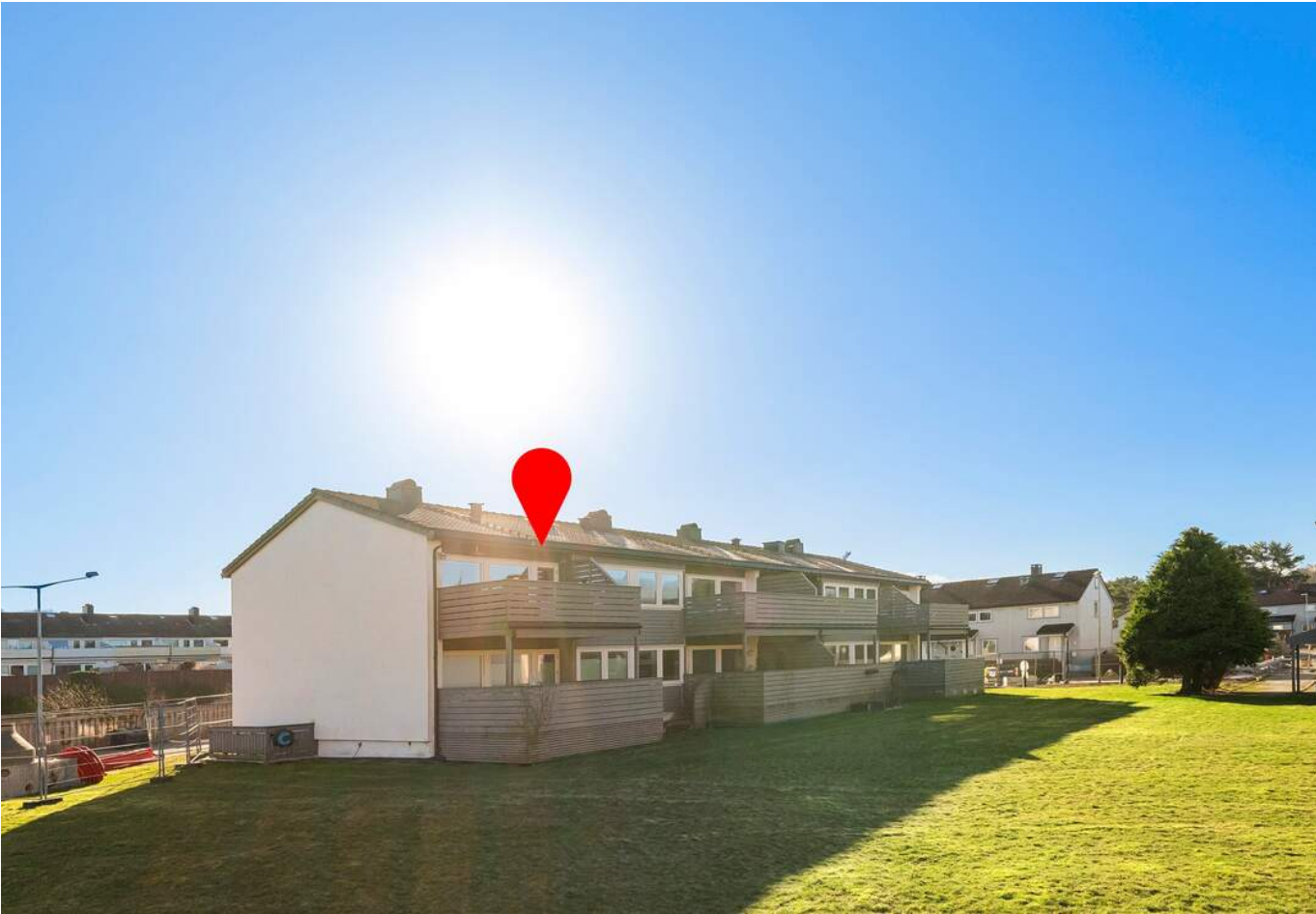
### **Ansvarlig megler**

Tone Ween Fredriksen

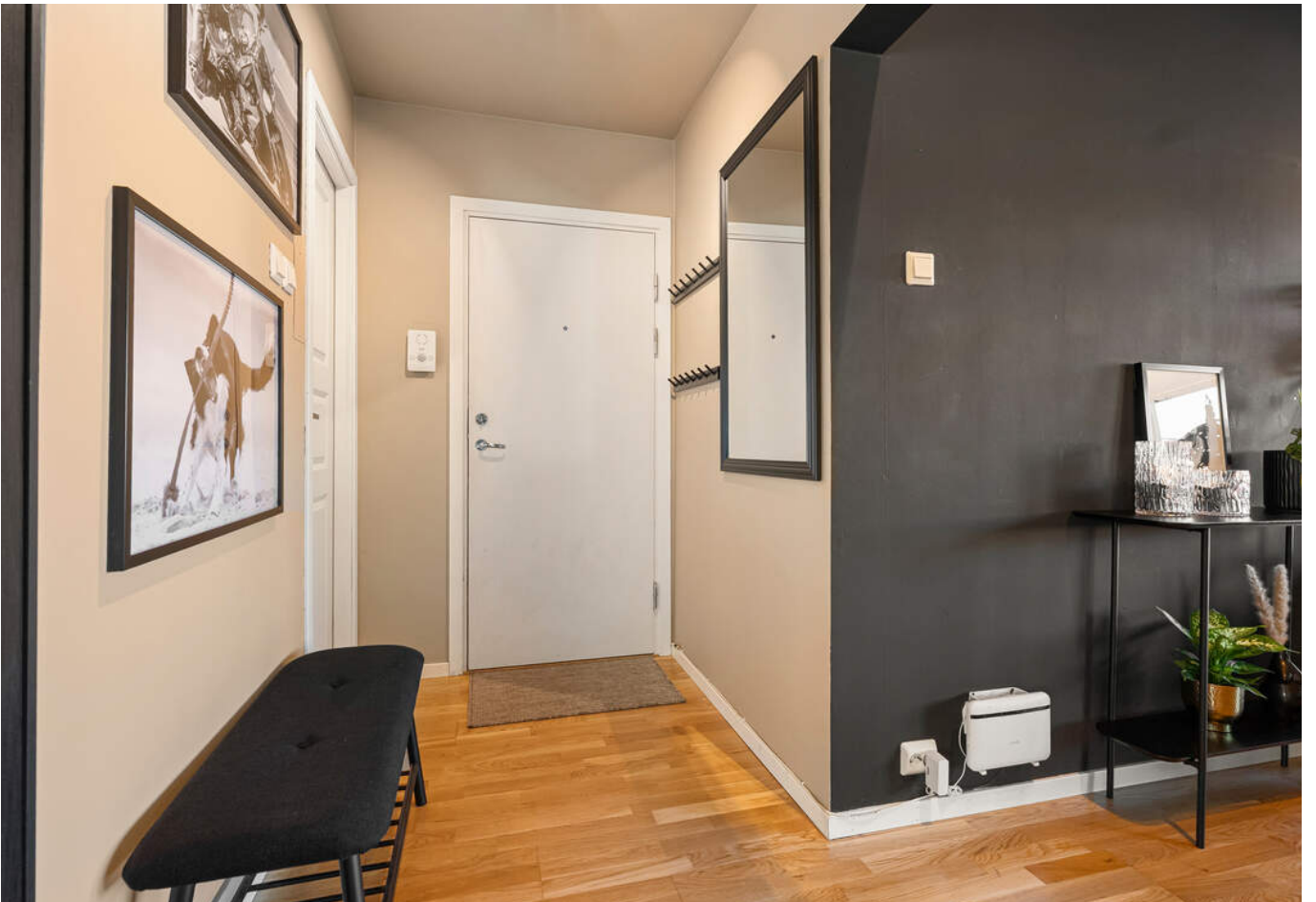
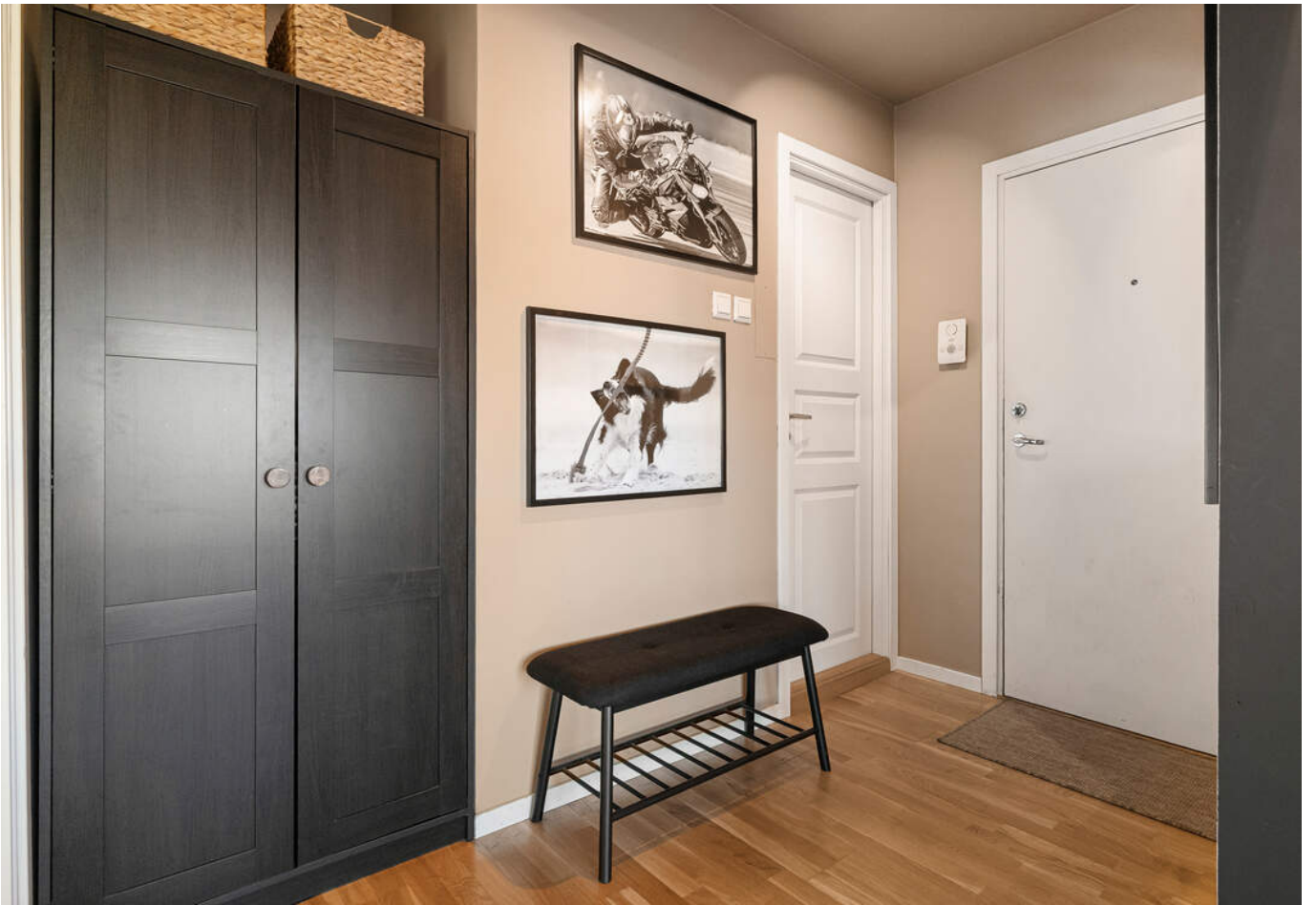
Eiendomsmegler MNEF / Telefon: 952 27 893 / E-post: tone.fredriksen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger, Postboks 250, 4068 STAVANGER / Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















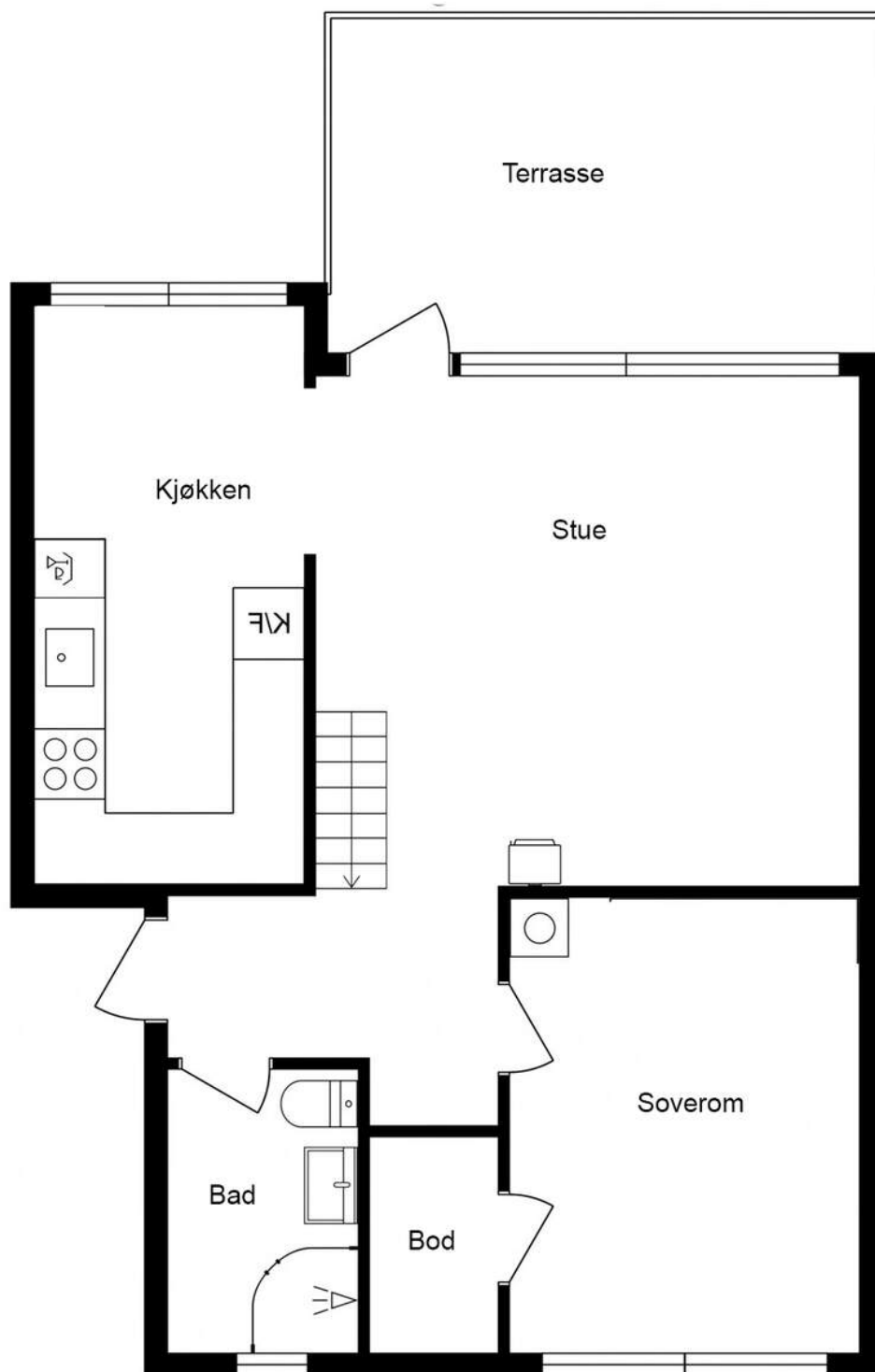








# Plantegning



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# POLARVEIEN 3B

Nabolaget Auglend skole/Ullandhaug østre - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Saxemarka</b> Linje 4	<b>1 min</b> 0.1 km
<b>Stavanger stasjon</b> Linje F5, L5	<b>7 min</b> 3.3 km
<b>Paradis stasjon</b> Linje L5	<b>7 min</b> 3.1 km
<b>Stavanger Sola</b>	<b>13 min</b>

## SKOLER

<b>Auglend skole (1-10 kl.)</b> 480 elever, 31 klasser	<b>5 min</b> 0.4 km
<b>Tjensvoll skole (1-7 kl.)</b> 385 elever, 19 klasser	<b>19 min</b> 1.4 km
<b>Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.)</b> 167 elever, 10 klasser	<b>22 min</b> 1.6 km
<b>Ullandhaug skole (8-10 kl.)</b> 322 elever, 20 klasser	<b>7 min</b> 0.4 km
<b>Kristianslyst skole (8-10 kl.)</b> 466 elever, 29 klasser	<b>23 min</b> 1.7 km
<b>Wang Toppidrett Stavanger</b> 175 elever, 6 klasser	<b>26 min</b> 1.8 km
<b>St. Svithun videregående skole</b> 616 elever, 22 klasser	<b>5 min</b> 2.4 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

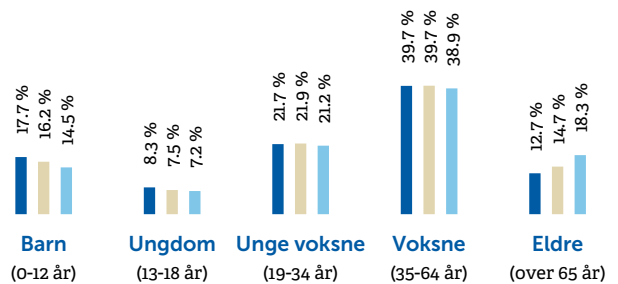
Veldig bra 78/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

## ALDERSFORDELING



### Område

### Personer

### Husholdninger

Auglend skole/Ullandhaug...	1 678	757
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER



<b>Auglend barnehage (1-5 år)</b> 130 barn	<b>7 min</b> 0.6 km
<b>Hillevåg barnehage (1-5 år)</b> 112 barn	<b>16 min</b> 1.1 km
<b>Tommeliten barnehage (1-5 år)</b> 72 barn	<b>17 min</b> 1.2 km

## DAGLIGVARE

<b>Spar Haugåsstubben</b>	<b>7 min</b>
<b>Kiwi Auglendsveien</b>	<b>7 min</b>



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 93/100

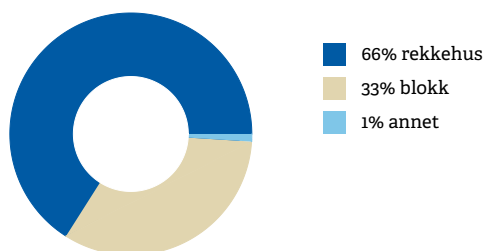
 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 85/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 84/100

## SPORT





-  **Auglend skole** 7 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  **Michael Sars' fotballbane** 8 min   
Ballspill 0.6 km
-  **Jazzercise Stavanger** 18 min 
-  **SATS Hillevåg** 19 min 

## BOLIGMASSE

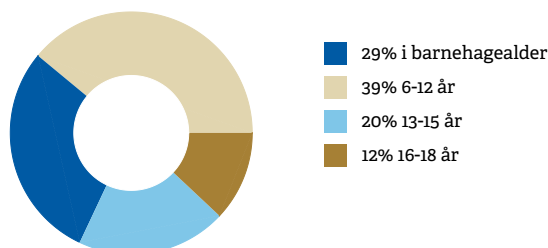


» «Sentralt, rolig, trygt»  
Sitat fra en lokalkjent

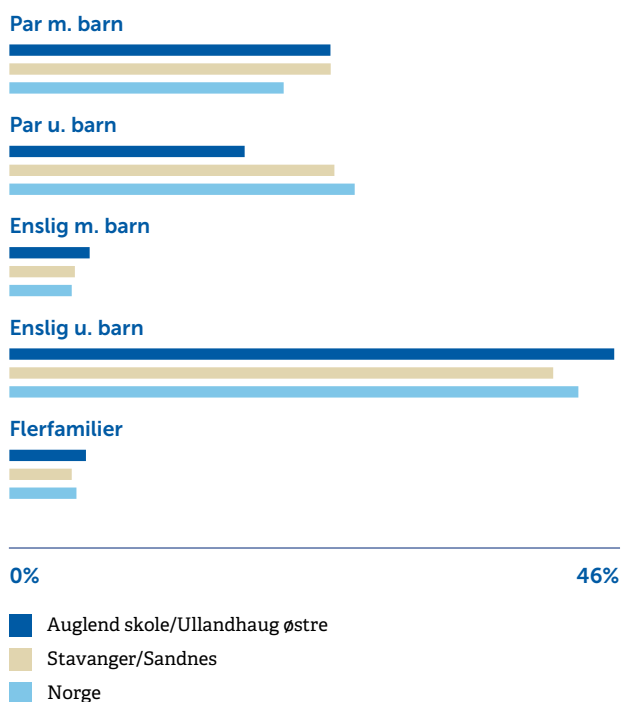
## VARER/TJENESTER

-  **Kilden Kjøpesenter** 16 min 
-  **Apotek 1 Kilden** 16 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

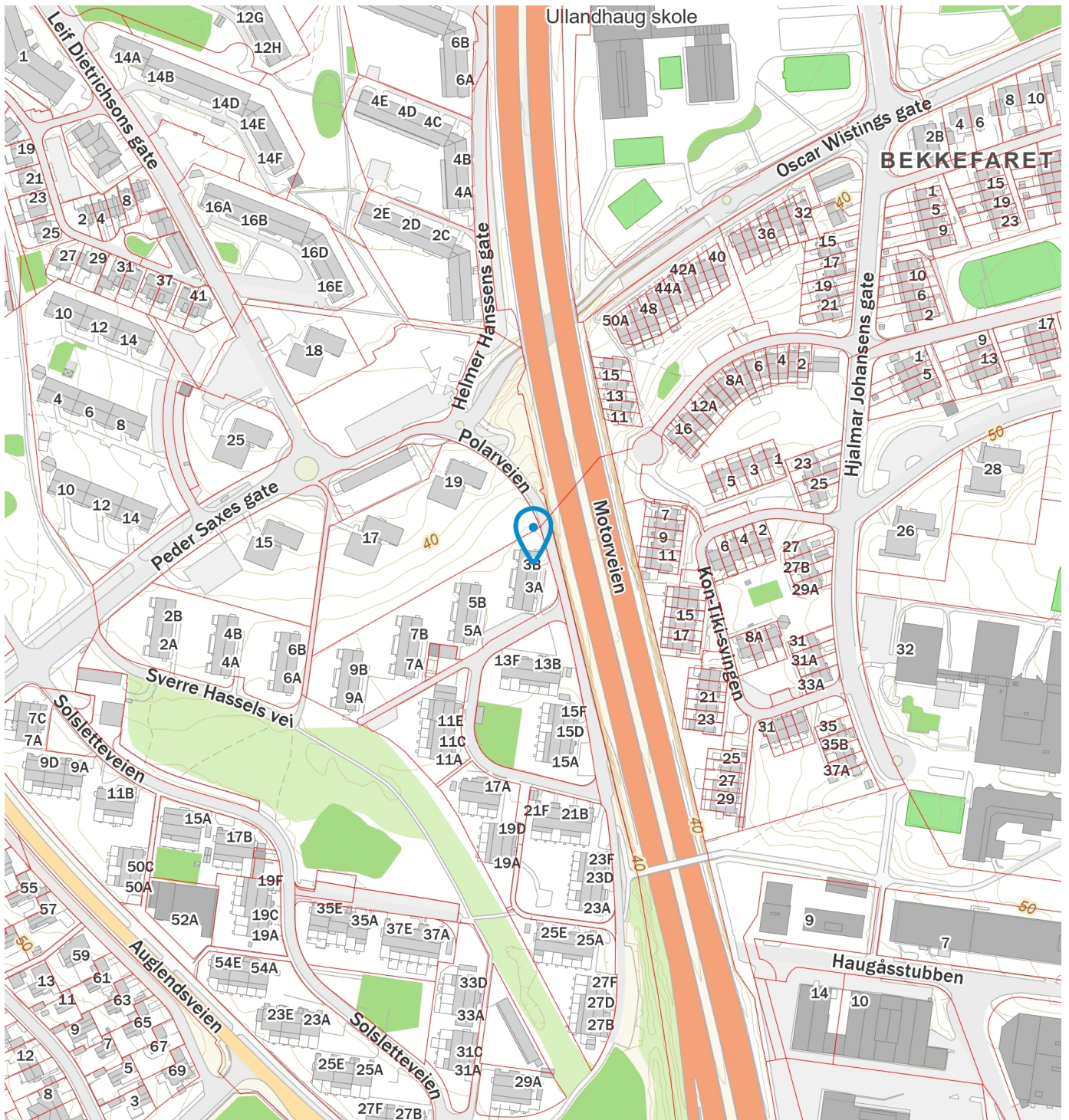
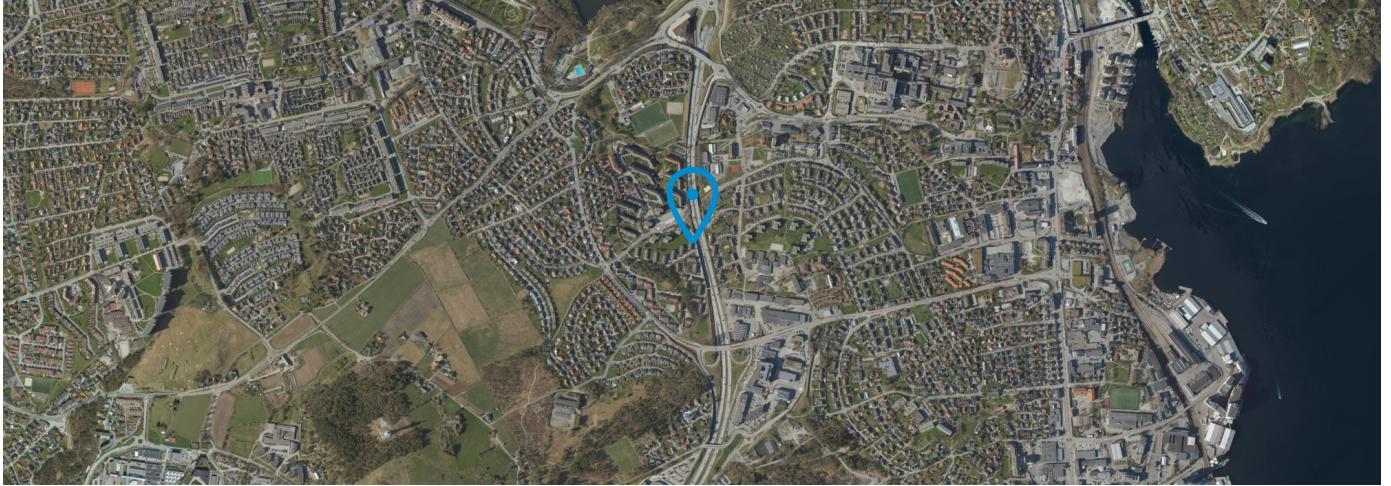


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## **Den viktige tilstandsrapporten**

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

### Selgere

Martine Ryssdal  
Erlend Kvilhaug Pedersen

---

### Boligen

Polarveien 3B  
4019 Stavanger

1103-57/1126/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Utvidet terasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Utvidet terrasse i forbindelse med renoveringen i 2016 i regi av Bate Borettslag

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Bate Borettslag

**Beskrivelse av arbeidet:** Ta kontakt med Bate for mer informasjon.

---

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Tilstandsrapport

📍 Polarveien 3B , 4019 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

# gnr. 57, bnr. 1126

# Andelsnummer 108

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.02.2025

Rapportdato: 18.03.2025

Oppdragsnr.: 12301-2988

Referansenummer: FG8768

Autorisert foretak: Rogaland Takspartner AS

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Vedlegg: Takstrapport

## Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakspartner.no

472 38 733

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

### Leilighet - Byggeår: 1961

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malte ytterdører i tre.  
Veranda med terrassebord av tre.  
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.  
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør (faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

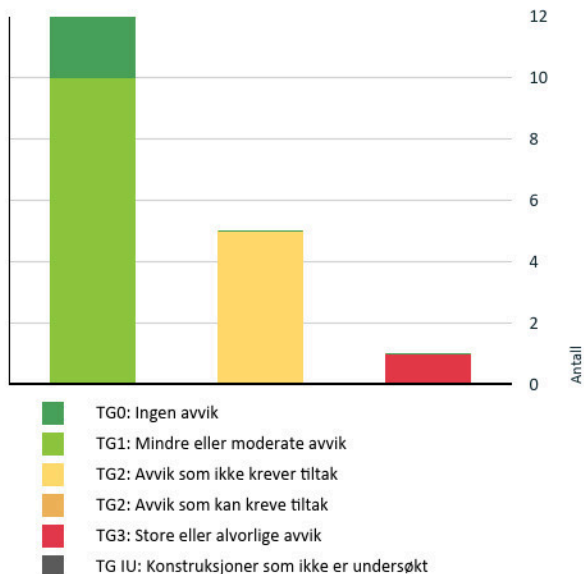
### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Leilighet

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

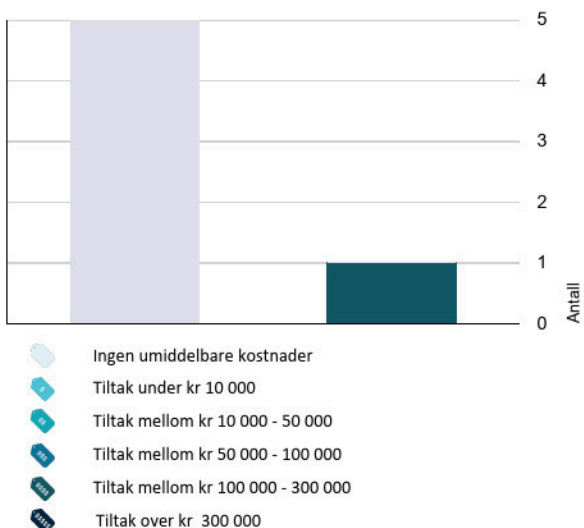
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggheit rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

### Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1961	
<b>Anvendelse</b>	
<b>Standard</b>	
<b>Vedlikehold</b>	

### UTVENDIG

#### TO1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### TO1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

#### TO2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har litt skjevheter i overflaten.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TO2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på beforingen.

##### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### INNVENDIG

#### TO1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.

#### TO2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik/merkbar avvik i området mellom stue og gang.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 1997(Tek 97).

I forrige salgsoppgave beskrives det at fliser er lagt over eksisterende gulv i 2014. Det er støpejerns sluk fra byggeåret. Erfaringsmessig vil overganger mellom membran og støpejerns sluk være krevende/ikke mulig å få tett. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden settes ihht ny avhendingslov, forskrifter og NS 3600. Den settes også pga at det ikke er mulig med direkte kontroll av membran(tettesjikt under fliser). Våtrommet fungerer og er i bruk per dags dato.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ETASJE > BAD

## Tilstandsrapport

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber(i leiligheten). For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avvik gjelder støpejern, ukjent alder på plastrør.

##### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

### 1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### 1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Ukjent, men det er utført arbeid i 2014.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Dagens eier har ikke hatt el arbeid utført.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er samsvarserklæring på arbeid med nytt stikk til bereder og oppvaskmaskin.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**  
Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

## Tilstandsrapport

11.

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

### Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

### Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Slukkeapparatet er fra april 2015. Det er ihht forskrift snart behov for service eller utskiftning.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

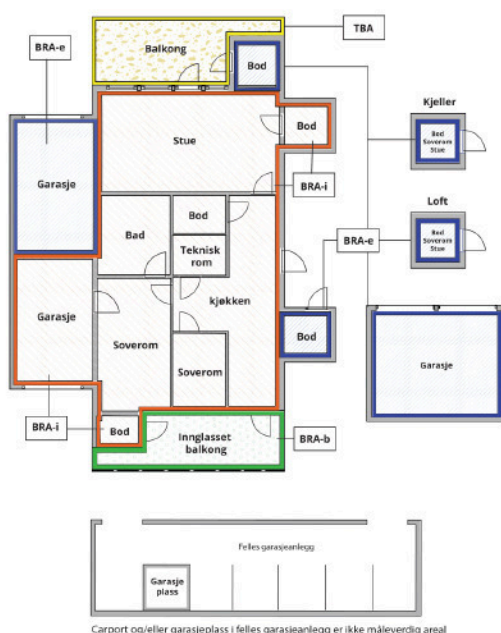
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-c + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Leilighet

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54			54	13
Kjeller		13		13	
<b>SUM</b>	<b>54</b>	<b>13</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Soverom, Garderobe, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod, Bod 2	

#### Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Kommentar:

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	52	2

Polarveien 3B, 4019 STAVANGER  
Gnr 57 - Bnr 1126  
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS  
Neptunveien 13 A  
4026 STAVANGER

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Alexander Tønnessen Martine Ryssdal	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	1126		0	4664.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Polarveien 3B

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Solsletta

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951194824			Pedersen Erlend Kvilhaug, Ryssdal Martine

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
108

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leilighet i flermannsbolig beliggende på Saxemarka.

#### Adkomstvei

Offentlig

#### Tilknytning vann

Kommunalt

#### Tilknytning avløp

Kommunalt

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

# Vedlegg: Takstrapport

Polarveien 3B, 4019 STAVANGER  
Gnr 57 - Bnr 1126  
1103 STAVANGER

Rogaland Takspartner AS  
Neptunveien 13 A  
4026 STAVANGER

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	18.03.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	
2	18.03.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

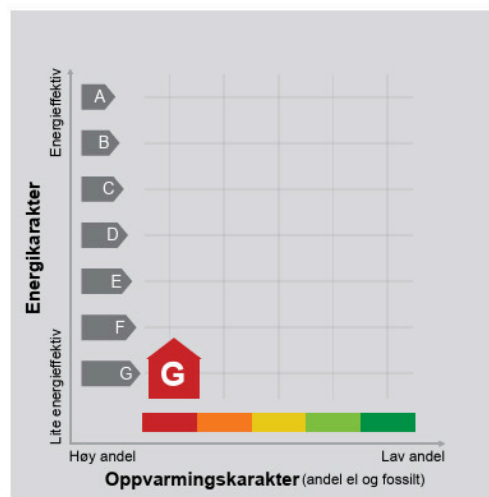
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse	Polarveien 3B
Postnummer	4019
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	1126
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4571940
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-93888
Dato	18.03.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

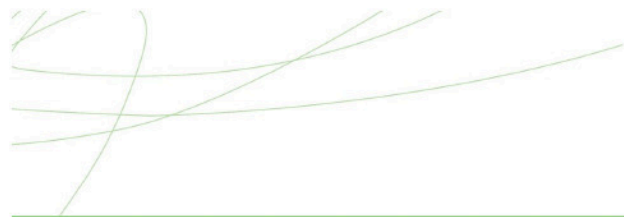
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1961  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 67  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

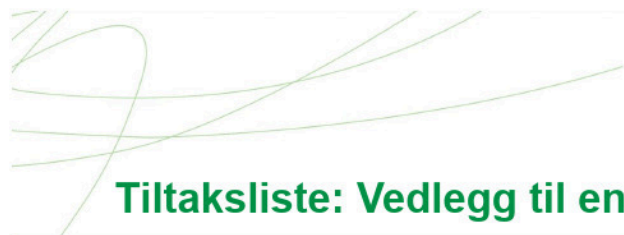
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Bygningsmessige tiltak

# Vedlegg: Takstrappport

## **Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## **Tiltak 12: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## **Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

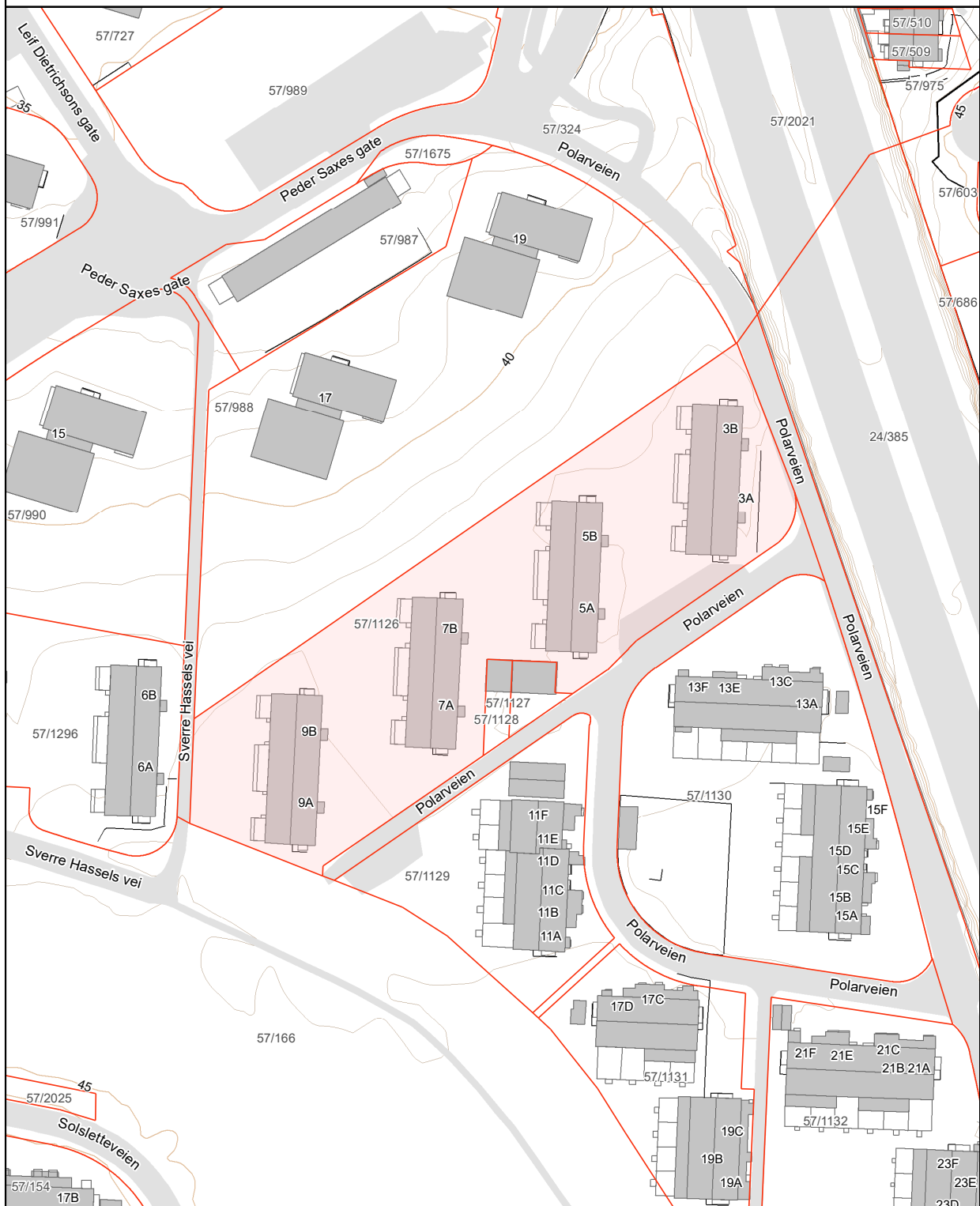
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Grunnkart

Adresse: Polarveien 3B, 4019 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 57/1126/0/0  
Dato: 2025-02-12  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Eiendomskart med grenser

Adresse: Polarveien 3B, 4019 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 57/1126/0/0  
Dato: 2025-02-12  
Målestokk: 1:1000

Stavanger  
kommune

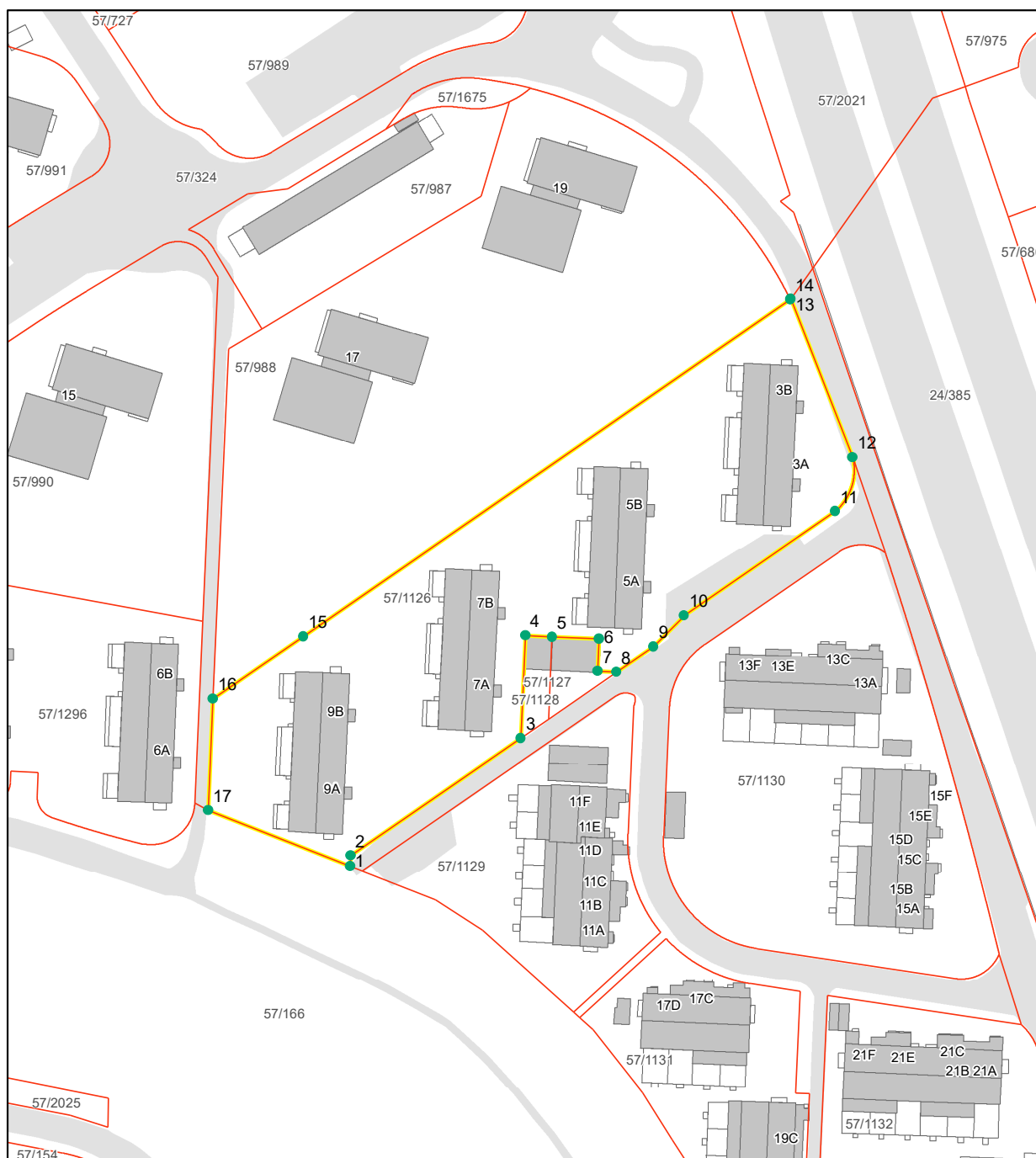


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Polarveien 3B, 4019 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/1126/0/0

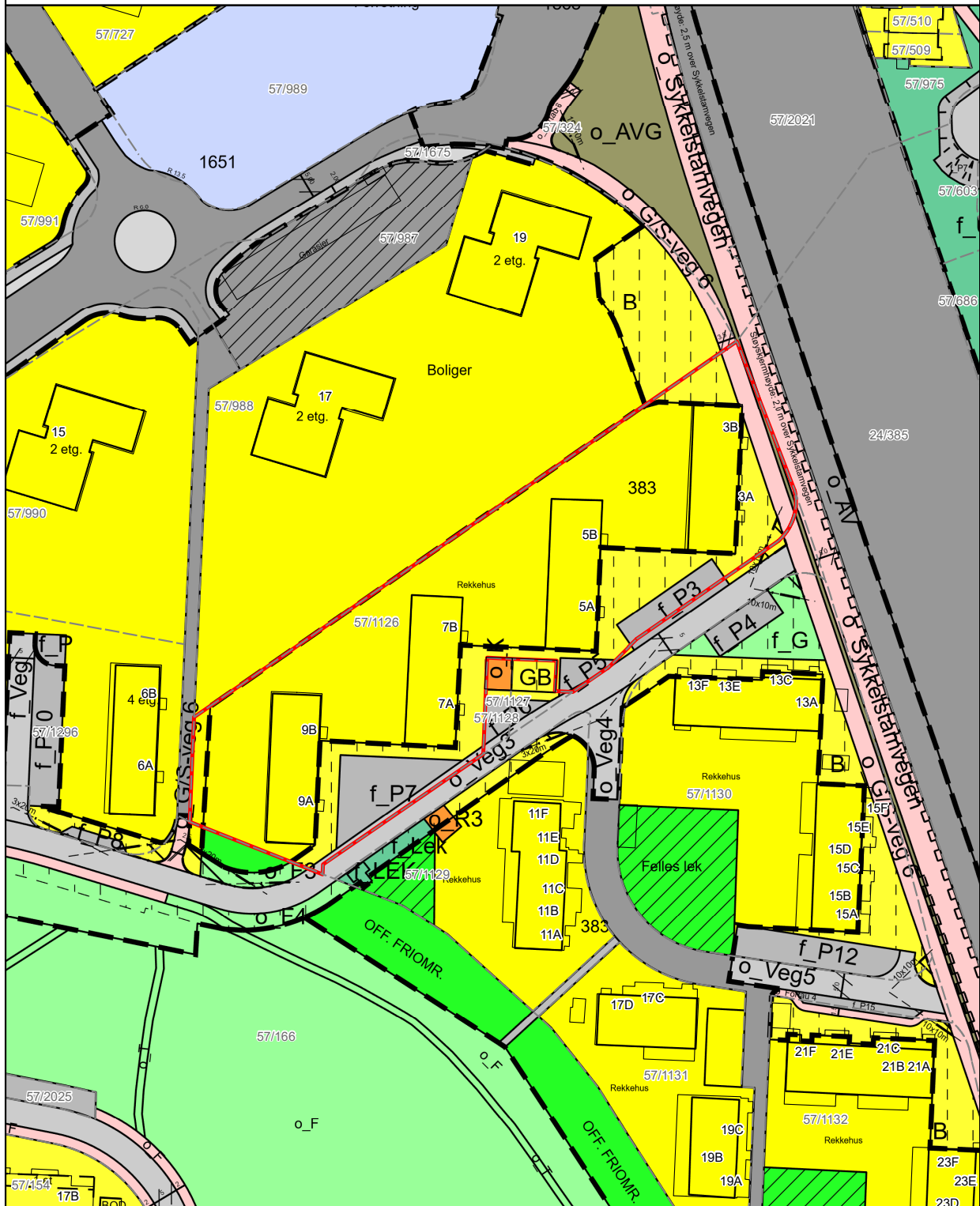
Dato: 2025-02-12

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2507,383,396

Ikrafttredelsesdato: 31.8.1959,16.3.1961,9.5.2016

Stavanger  
kommune



J.nr.5/61.

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

Vedk. Polarveien 3M adresse Polarveien 3.

Eier: Stavanger Boligbyggelag.

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk. Ildstedsattest er utskrevet. Følgende arbeider er ikke utført:  
Gjerde og tørkestativ.

Stavanger bygningsjef den 17.januar 1961.

Elling Nærland.



STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar

Byggesak

Byggmester Sagen AS  
Sjøhagen 6  
4016 STAVANGER

Dato: 29.05.2018

Saksnummer: 17/00687-4

Deres ref.:

## Ferdigattest - gnr/bnr 57/1126 - Utvidelse av terrasse og balkong

Byggestedsadresse  
Ansvarlig søker  
Tiltakshaver

Polarveien 3 – 5 – 7 - 9  
Byggmester Sagen AS  
Borettslaget Solsletta Fellesstyret

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 25.05.2018.

### Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

**Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 17.01.2017.**

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

### Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til [postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no) eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside [stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker](http://stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker).

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken  
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Per Aspøy  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

---

**Postadresse**  
Postboks 8001, 4068 STAVANGER  
**Besøksadresse**  
Olav Kyrres gate 23

**Telefon:** +47 51 50 70 90  
[postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no)  
[www.stavanger.kommune.no](http://www.stavanger.kommune.no)  
Org.nr: 964965226

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Plan 2507. REGULERINGSBESTEMMELSER SYKKESTAMVEGEN. DELSTREKNING SCHANCHEHOLEN TIL SØRMARKA

Vedtatt av Stavanger bystyre 09.05.2016 i medhold av plan- og bygningssloven § 12-12.

Endringer	Beskrivelse	Hjemmel
Vedtaksdato	Endret § 3, 4 og 6	pbl § 12-14

### § 1 Formål med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å sikre areal til Sykkelstamvegen – en høystandard ekspressveg for syklistene.

### § 2 Krav til tekniske planer

Før utbygging skal alle nødvendige tekniske planer utarbeides. Planene skal godkjennes av kommunen og Statens vegvesen. Planer for anlegg som skal overtas av kommunen skal følge *Vegnorm for Sør-Rogaland* og *Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland*. Arbeidsvarslingsplan skal godkjennes av kommunen og Statens vegvesen.

### Trafikksikring

Det skal utarbeides detaljerte faseplaner for omlegging av trafikk i anleggsperioden, herunder også vurdering av trafiksikkerhetstiltak på eksisterende veg-, gang- og sykkelvegnett.

### Miljøoppløsing

Før anleggsarbeidet igangsettes skal det lages ytre miljøplan og rigg- og markskriftsplan for bruk av områdene i byggeperioden. Planene skal vise viktige soner som skal bevares i byggeperioden som f.eks. vegetasjon, trær, natur- og kulturmiljø, og sonene skal avmerkes i terrenget. Som en del av ytre miljøplan skal det lages en tiltaksplan for hvordan kunstgressbanene i Saxemarka og tiliggende boligområder skal ivaretas med hensyn til støv og støy fra anleggsområdet og anleggsveier. Det skal beskrives tiltak mot støv og støy for å ivareta brukere av idrettsanleggene.

### Håndtering av masser

Det skal redigeres for håndteringen av maffjordressurser. Maffjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk.

Det skal utarbeides tiltaksplan for graving i, og bygging på, områder der det er påvist forurensning. Utslipptiltak for forbindelse med utslipp av tunnelvann skal avklares med forurensningsmyndighetene før anleggsstart. Tiltaksplanen skal baseres på miljøgeologiske grunnundersøkelser. Planen skal godkjennes av forurensningsmyndighetene før gravearbeid settes i gang. Overskuddsmasser skal deponeres på godkjente deponiområder.

### Naturmangfold

Naturlik revegetering skal utføres i overgang mot naturområder i Sørmarka og ved Sørmarkkroken. Forekomster av fremmede svartelistede arter innenfor planområdet skal kartlegges. Ved funn skal kommunen varsles og det utarbeides tiltak som hindrer eventuell spredning.

I anleggsfasen skal det gjøres tiltak som reduserer inngrep i og avrenning til eksisterende bekker i Sørmarka.

I rigg- og anleggsområdet skal trær i park og idrettsanlegg ved Saxemarka, og trær og steingårder i Sørmarka, måles inn og i størst mulig grad bevares. Dersom trær og steingårder må fjernes, skal disse vurderes erstattet i samråd med kommunen.

Trær som skal bevares skal sikres med solide gjerdet mot anleggsmaskiner og marktrykk i anleggsperioden. Dette gjelder både for rotsonen og stammen. Trærne kan ikke fjernes uten tillatelse og i samråd med grøntaglig rådgiver fra den relevante myndigheten i kommunen.

### § 3 Rekkefølgebestemmelser

Alle eksisterende gang- og sykkelveier skal sikres i anleggsperioden. Alternativ trasé skal opparbeides dersom eksisterende gang- og sykkelvei må stenges i anleggsperioden. Dette inkluderer sikker skolevei til Ullandhaug, Tjensvoll og Auglend skote. Gang- og sykkelveier må også sikres langs Peder Saxes gate, Leif Dietrichsons gate og Auglendveien, som er adkomstveg for anleggstrafikk.

Kommunal vei som benyttes som anleggsvei skal settes i stand etter kommunal teknisk *vegnorm for Sør-Rogaland* slik den var før anleggsarbeidet startet, når anleggsvei opphører. Det kan på forhånd avtales befaring med kommunen for å avklare omfang.

Før Helmer Hanssens gate stenges for biltrafikk skal midlertidig parkering være opparbeidet innenfor tiliggende anlegg- og riggområde sør for o\_S\_6.

Før Polanveien stenges for biltrafikk skal ny offentlig adkomstvei og fortau gjennom Sverre Hassels vei være opparbeidet. Parkeringsplassene f\_P3-7 og f\_P12-14 skal også være opparbeidet før Polanveien stenges.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder, turssti i friområdet ved SIF stadion og istandsetting av øvrige anlegg- og riggområder skal opparbeides samtidig med veganlegget, og være ferdigstilt senest våresongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjerming som vist i plankartet mellom profil 0 - 2000 skal være ferdigstilt før hele anlegget tas i bruk.

Før åpning av Sykkelstamvegen skal det settes opp 2,5 meter høye viltgjerd fra tunnelmunning på nordsiden av Auglendtunnelen fram til kunstgressbanen ved Sørmarka arena, og fra søndre tunnelmunning til plangrensen i sør. Det skal settes opp nødvendige sikkerhetsgjerd over Sykkelstamvegens tunnelportaler.

Dyrka jord skal registreres for potetstystematode (PCN) før anleggsarbeid starter.

Før eksisterende nedgravede avfallscontainere fjernes må midlertidig tilbud være iverksatt, eller nye være etablert i henhold til planen. Dette skal gjøres i samråd med kommunen.

Før igangsetting av byggearbeid skal IVAR rådføres med hensyn til hovedvannledning i Sørmarka.

### § 4 Fellesbestemmelser

#### Formingsveileder

*Formingsveileder, Prosjekt E39 Sykkelstamveg Stavanger – Forus/Lura – Sandnes, Delstreking: Schancheholen – Sørmarka*, datert 26. mai 2015, skal være retningsgivende mht.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

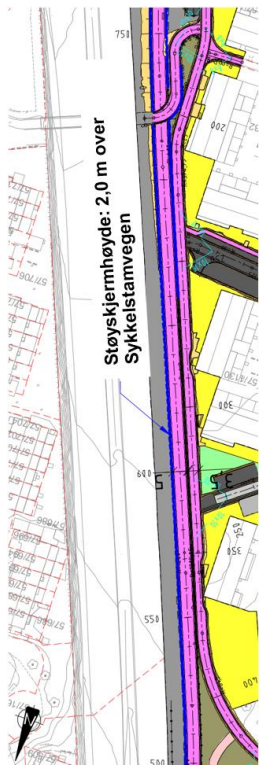
landskapspåasing; terrengarrangering, beplanning, belysning, gjerder, murer, trapper, påkoblinger, tunnelmunninger, underganger med mer.

## Støy

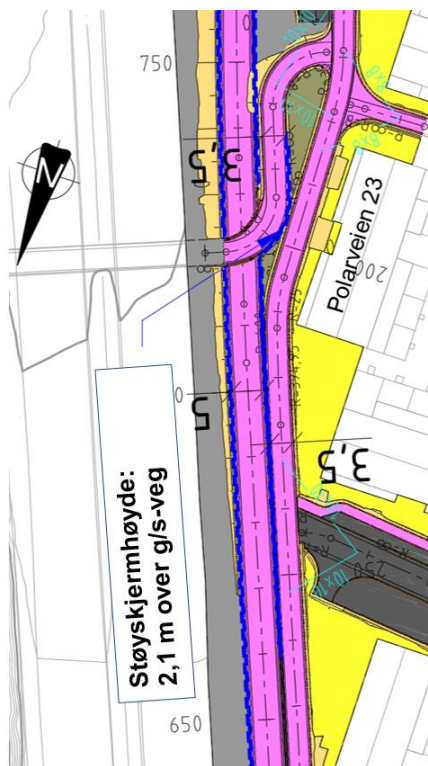
Støyskjerming skal gjennomføres i tråd med Støyrapport, Prosjekt: E39 Sykkelistamveg Støvsanger – Forus/Lura – Sandnes, Delstreking: Schancheholen – Sørmarka, datert 21. mai 2015 og illustrasjon 1-6. Der illustrasjon 1-6 avviker fra støyrapporten er illustrasjon 1-6 gjeldende.

Støvuurderinger for støymøntlig bebyggelse skal utøres i samsvar med anbefalingene i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012) og veilederen til denne M-128 (2014), samt Vegdirektoratets rundskriv for praktisering i Statens vegvesen (SVE/S 2004/047879-033). Prosjektet defineres som et miljø- og trafikksikkerhetstiltak og det skal derfor bare vurderes støytiltak på støymøntlig bebyggelse i rød støysone over 65 dB Lden. Dersom støynivå øker mer enn 3 dB som følge av prosjektet, skal det også vurderes utendørs støytiltak på støymøntlig bebyggelse i støysone 55-65 dB Lden. Støygrensene skal overholdes, så langt det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig etter kost-nytte-vurderinger. Plassering og utstrekning av støyskjermer framgår av plankartet.

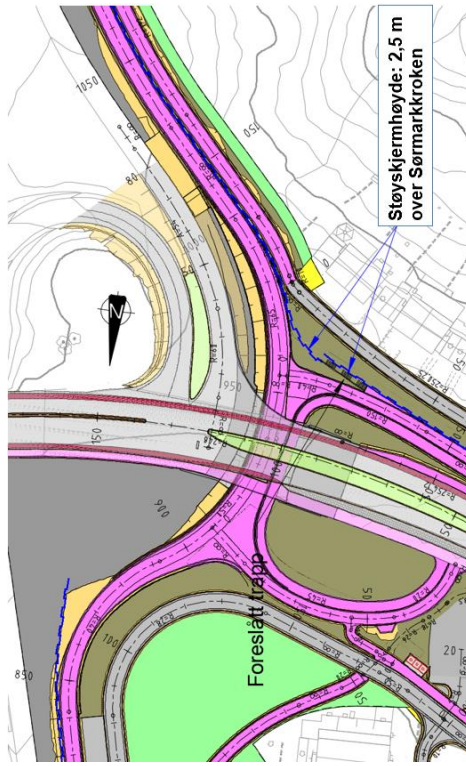
T-1442 legges til grunn for begrensnng av støy i anleggsperioden.



Illustrasjon 1: Støyskjermesløsning i Polarvæien



Illustrasjon 2: Støyskjermesløsning ved Polarvæien 23



Illustrasjon 3: Støyskjermesløsning ved Auglandsveien

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

o\_G/S-veg 2 og o\_G/S-veg 3 skal opparbeides med 3,0 m sykkelveg 2,0 m fortau.  
o\_S2 og o\_S3 skal opparbeides som 3,5 m sykkelveg og o\_Fortau 6 skal opparbeides 3,0 m, som vist i plankartet.

## Annenn veggrunn – grøntareal

Arealer skal beplantes, men kan i anleggsperioden benyttes til riggområde, midlertidige anleggsveger og midlertidig massedeponi.

Vegskråningene skal beplantes på en slik måte at hovedtrekkene i landskapets karakter opprettholdes.

Innenfor o\_AVG\_C skal det etableres trapper tilsvarende illustrasjon vist i plankartet.

Krav til frisisit skal ivaretas.

Innenfor o\_AVG\_D skal det legges til rette for et trakk mellom o\_Fortau 5 og gang- og sykkelveg i Auglendsveien.

## Hovednett for sykkel - Sykkelstamvegen

Sykkelstamvegen skal være forbeholdt syklist og er forbudt å ferdes på for gående.

Alle kryssinger av stier, gang- og sykkelveger og bilveger skal være planskilte. Prinsipp for kryssområdene vist i teknisk tegning J001 og Formingsveileder datert 26.05.2015, skal følges.

A= Syklisten skal rett fram og trenger ikke vike for noen.

B= Syklisten skal rett fram og trenger ikke vike for noen.

C= Syklisten skal til venstre eller høyre og har vikeplikt for A, B og D.

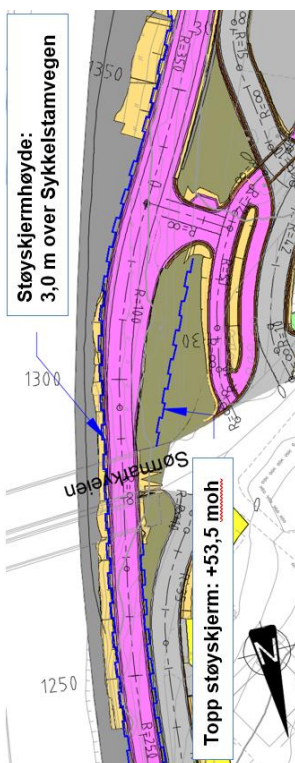
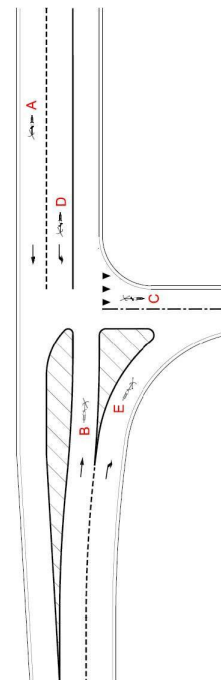
D= Syklisten skal til venstre og har vikeplikt for B, D og E må tilpasse seg hverandre når begge har forlatt sykkelstamvegen og skal inn på sidevegen.

E= Syklisten har ikke vikeplikt, men må tilpasse farten og samarbeide med D når de begge skal inn på sidevegen.

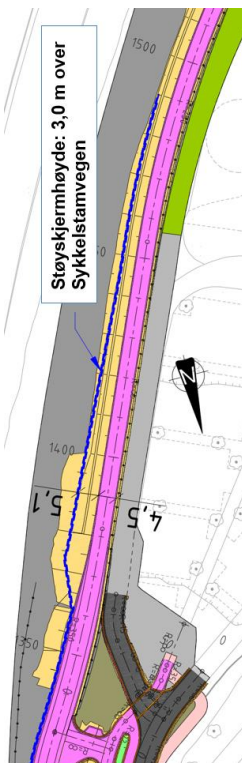
## Parkeringsplasser

Innenfor angitte byggegrensinger ved f\_P1 kan det etableres garasjer med maks høyde 4 m.

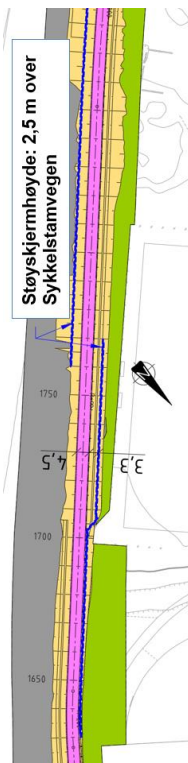
Innenfor f\_P1 skal det være en vegetert bufferzone med trær mot o\_G/S-veg 2, o\_G/S-veg 3, o\_S6 og o\_Park.



Illustrasjon 4: Støyskjerm løsning ved Sørmarkveien



Illustrasjon 5: Støyskjerm løsning nord for Sørmarka Arena



Illustrasjon 6: Støyskjerm løsning sør for Sørmarka Arena

## § 5 Bebyggelse og anlegg

For bebyggelse- og anleggsformål vist i denne planen, gjelder vedtatte reguleringsbestemmelser for den tilgrensende planen formålet er hentet fra.

## § 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

For samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur vist i denne planen, gjelder vedtatte reguleringsbestemmelser for den tilgrensende planen formålet er hentet fra.

## Gang- og sykkelveg

Ved o\_G/S-veg 12 tillates kjøreadkomst til Sørmarkkroken 30.

## § 7 Grønnstruktur

### Grønnstruktur - generelt

For grønnstruktur vist i denne planen, gjelder vedtatte reguleringsbestemmelser for den tilgrensende planen formålet er hentet fra.

### Turveg

Ridestien reguleres med 3,0 meter fundamentert bredde.

### Frrområde

Innenfor regulert frrområde tillates etablert turveier og et teknisk bygg i tilknytning til nordre tunnelmunning. Teknisk bygg skal ha maks. størrelse 3x3x2 m. Bygget skal ha materialer av høy kvalitet og skal tilpasses omgivelsene. Bygget må være tilgjengelig for bil fra sykkelstamvegen og ha biloppstillingsplass.

Alle frrområder som berøres skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest våresongen etter at veganlegget er ferdig. Eksisterende turveier og stier som berøres skal settes i stand og forbindes med eventuelle nye traseer. Planer for etablering og istandsetting av alle frrområdene skal godkjennes av kommunen.

## § 8 Hensynssoner

### Sikringsoner - Frisikt

Frisikt skal være som vist i plankartet.

I frisksoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende veiers nivå. Statens vegvesen og kommunen kan kreve sikthindrende elementer innenfor dette området fjernet.

### Faresoner - Høyspenningsanlegg

Rigg- og anleggsdrift som forutsetter varig opphold tillates ikke innenfor faresonen.

Avstand fra høyspenningslinje til bygninger og lagerplasser skal følge § 6-4 i Forskrift om elektriske forsyningsanlegg.

### Infrastruktursoner – Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsbestemmelser i vedtatt plan for hovedvannledningen gjennom Sørmarka, plan 1532, er fortsatt gjeldende.

## § 9 Bestemmelsesområder

### Anlegg- og riggområde – Midlertidig anleggsområde

I byggeperioden kan anlegg- og riggområder brukes som midlertidig anleggsveg, masselager, riggområde og trafikkareal for kjørende, gående og syklende.

Lagring av sprengstoff tillates innenfor anlegg- og riggområde i Sørmarka, men ikke innenfor faresone for høyspenningsanlegg.

Midlertidig anlegg- og riggområder opphører når anlegget er ferdigstilt og overtatt av kommunen.

I forbindelse med arrangementer i anleggsperioden skal utrykningskjøretøysbehov for nødadkomst til Sørmarka Arena ivaretas.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## REGULERINGSVEDTEKTER

### TIL PLAN 396 FOR OMRÅDET BEGRENSET AV OSCAR WISTINGS GATE - POLARVEIEN - REKKEHUSOMRÅDET OG PARKAREAL, STAVANGER

Stadfestet av departementet 16.03.1961 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb.1924.

A. For området som støter til Oscar Wistings gate og Polarveien:

#### § 1

Området skal bygges med boligblokker.

#### § 2

1. Bebyggelsen skal oppføres med den byggefukt og møneretning som planen viser. Planen angir bygningens maksimale størrelse.

2. Bebyggelsen skal oppføres med det antall etasjer som vist på planen for hvert enkelt hus.

3. Garasjer og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og må plasseres hvor dette er vist på planen. Andre plasseringer må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.

4. Bebyggelsen skal oppføres i mur eller betong med tilfaste etasjeskillere. Dispensasjoner innenfor bygningslovens ramme kan meddeles av bygningsrådet etter at uttalelse fra brannsjefen er innhentet.

5. Bebyggelsen skal bare innredes til beboelse og de nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.

#### § 3

1. Bygningen skal oppføres med saltak med takvinkel ikke over 35°.

2. Der skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.

3. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

4. Sammen med byggeommeldelsen må det til bygningsrådet sendes inn særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler og for øvrig alle anlegg som vil skjere takflaten.

#### § 4

1. Forhager, mellomrom mellom fritliggende blokker, gårdsrom etc. må gis en tiltalende utforming og behandling. Byplanrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus (garasjer), tøkkplasser, forstøttingsmurer, plass for søppelspann etc.

2. Innhegning av forhager og grøntanlegg kan bare skje med byplanrådets samtykke. Sådant

samtykke må innhentes før anbringelse av delegerder i tomtegrensene.

Innhegningen kan utføres som hekkplanting eller med maks. 0,50 m høyt gjerdet ekskl. eventuell støpt sokkel.

Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet, og utføres i samme materiale som dette. Før gjerdet plasseres, må terrenget planeres etter reguleringsvesenets nærmere bestemmelse, eventuelt settes forstøttingsmur, hvor dette blir funnet påkrevd.

3. Ingen tomt må beplantes med trær som virker skjermende eller sjenerte for naboer eller gjenboer.

#### § 5

Unntakelser fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av byplanrådet eller i tilfelle bygningsrådet innenfor den i bygningsloven fastsatte ramme.

#### § 6

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

B. For området langs Gate 814:

#### § 1

Området skal bygges med rekkehus.

#### § 2

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

#### § 3

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

#### § 4

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

#### § 5

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## § 6

Sammen med byggesøknad skal det innsendes en plan med angivelse av lekeplasser, tøykestativer, arrangement for plassering av busspenn m.v.

## § 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende eller skjjemende for naboer.

## § 8

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

## § 9

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

## § 10

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

## STAVANGER KOMMUNE

### Bestemmelser for

#### Plannr. 128K, Kommunedelplan for sykkelstamveg Stavanger –

Forus/Laura - Sandnes

Datert: 21.03 2011

Vedtatt av Stavanger-bystyre 12.12.2011 i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15.

#### § 1. GENERELLE BESTEMMELSER (§11-9)

##### 1.1. Formål

Formålet med kommunedelplanene er å bygge en sammenhengende, høystandard sykkelvei fra krysset Madlaveten rv. 509 - E39 i Stavanger kommune, via Forus til Sandnes kommune med påkobling til Oalsgata/Sandnesveien.

Sykelveien skal tilrettelegges for og forbeholdes syklistene.

##### 1.2. Krav om reguleringsplan (§11-9, pkt.1)

Detailplan skal vise sykkelveitrase med påkoblinger, sideareal, støyskjermingstiltak m.m.

For områder som i kommunedelplanene er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med underformål, kan arbeider og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§20-1, 20-2 og 20-3, ikke finne sted før områdene inngår i vedtatt detaljregulering.

Det samme gjelder for tiltak som er unntatt meldeplikt.

#### BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§11-7)

#### § 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-7, pkt. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som kreves for å opparbeide sykkelstamvegen skal inngå i dette arealformålet.

##### 2.1 Kryssløsninger

Kryssinger mellom sykkelstamvegen og bilveger skal være planskilt. Kryssinger mellom sykkelstamvegen og gående/syklende skal i all hovedsak være planskilt. Kryssing i plan kan vurderes tillatt der særlige forhold tilsier det.

##### 2.2. Påkoblinger

Påkoblinger skal ha en strategisk plassering og koble hovedsykkelinettet til sykkelstamvegen. Påkoblingspunktene skal reguleres med god sikt.

##### 2.3. Sikt

Det skal legges til grunn en sikt på 6 x 50 meter. Der fysiske forhold vanskeliggjør mulighetene for å etterkomme siktkravene, skal det ses på kompensierende tiltak.

#### 2.4. Hovednett for sykkel

Sykelstamvegen skal utarbeides etter følgende prinsipper:

**2.4.1. Sykkelvegbredde**  
4,5 meter (2 x 0,25 m grusetete skuldre og 4,0 m asfaltert kjørebane).

**2.4.2. Stigningsforhold**  
Maksimal stigning 3,5 % for strekning lengre enn 200 meter.  
Maks 5 % inntil 200 meters lengde.  
Maks 7 % inntil 100 meters lengde.

**2.4.3. Horisontalkurvatur**  
Horisontalkurvatur skal minimum være 40 meter.

#### 2.5 Fravik

Fravik fra standard og krav i pkt 2.1 – 2.4 skal vurderes i reguleringsplanen som en del av en ROS-analyse. Avbøtende tiltak skal vurderes.

#### RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLANENE

I detaljregulering skal følgende retningslinjer følges:

- 1. Forhold til tilstøtende areal**  
Påkoblinger fra hovedsykkelinettet til sykkelstamvegen skal sikres trafiksikre og funksjonelle løsninger.
- 2. Skiltning og merking**  
Ny skiltutforming inkl. tekst og lovhljemma må utarbeides og avklares med Vegdirektoratet.
- 3. Landskapsbilde, visuelle forhold**  
Det skal utarbeides retningslinjer som viser prinsipper for behandling av sideareal, bruk av vegetasjon, utforming av kryssingspunkter, konstruksjoner, midlertidige masseponier, istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden med mer. Formingsveileder skal utarbeides.
- 4. Masser**  
Endelig plassering og utforming av eventuelle masseponier skal fastlegges i reguleringsplan. Det må utarbeides tiltaksplan for ev. graving i forurenset grunn. I reguleringsplanfasen skal det tas med bestemmelse om hvordan omplassering og gjenbruk av matjord skal løses.
- 5. Teknisk infrastruktur**  
Det skal utarbeides rutiner/kravspesifikasjoner for graving/vedlikehold dersom det tillates at teknisk infrastruktur kan legges i/ved traseen for sykkelstamvegen. Aktørene som gis tillatelse til å legge teknisk infrastruktur i traseen skal utføre en risikovurdering mht. syklistenes sikkerhet.

## 6. Naturmiljø

I forbindelse med anleggsjenomføringen skal det utarbeides en YM-plan (ytre miljø). En slik plan utarbeides for å sikre at det blir tatt nødvendige miljøhensyn.

## 7. Støy

Det er ikke generelle krav om egen støyskjerming for brukere av sykkelstamvegen. Sykkelstamvegen utfører ikke krav om støyskjerming av bolig-/fritidsområder, men skjermingstiltak på steder som kan komme både sykkelstamvegen og bolig-/fritidsområder til gode skal vurderes særskilt.

Ved vurdering av støytiltak skal det legges vekt på følgende:

- om det er tiltak på strekningen i eksisterende situasjon
- om tiltak også kan gi effekt for bolig og fritidsområder
- unngå lange, sammenhengende områder med høyt støynivå
- avstand fra E39
- estetikk
- arealbruk og arealforbruk
- kostnader

## 8. Vurdering av nytt påkoblingspunkt

I Sandnes kommune skal det for trase øst for E39 vurderes et påkoblingspunkt mellom Stavangerveien og Løwenstrasse.

## Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Solsletta.

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

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

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

# Borettslaget Solsletta



## Innkalling til generalforsamling 2024

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Onsdag 17.04.2024, kl. 18:00

Clarion Hotell Energy, Ishockeyveien 2

### Saksliste

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
  - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - 1.3 Registrering av møtedeltakere
  - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2023
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Fullmakt til å søke reguleringsendring og etablering av parkeringsplasser – 2/3-flertall
- 5 Informasjon om ladeanlegg
- 6 Godtgjørelse til styret
- 7 Valg
  - 7.1 Valg av leder for 2 år
  - 7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - 7.4 Valg av valgkomité
  - 7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret  
Borettslaget Solsletta

## 2. Årsregnskapet for 2023

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Fullmakt til å søke reguleringsendring og etablering av parkeringsplasser – 2/3-flertall

Styret har over lengre periode jobbet med den helhetlige parkeringsplanen. Tidligere generalforsamlinger har lagt føringer for hvordan denne er ønsket utformet.

Styret har fått bekreftet at det juridisk sett er innenfor styrets ansvarsområde å vedta og sette en plan for hvordan parkeringen skal være i borettslaget. Styret har nå kommet frem til et godt gjennomarbeidet forslag, som skal gi alle andelseierne tilgang på parkering i nær tilknytning til sin bolig. I tråd med det som er kommunisert på tidligere generalforsamlinger, fremlegges parkeringsplanen her for generalforsamlingen i vedlegg.

For å få gjennomført parkeringsplanen, er det nødvendig å få omregulert deler av borettslagets areal til parkering hos kommunen. Styret har vært i kontakt med Stovanger Kommune, og kommunen har indikert at det er mulig å få regulert inn parkeringsplasser som anvist på vedlegg.

Det søkes og gjennomføres da regulering som utvider antall parkeringsplasser i borettslaget med to plasser ved starten av Sverre Hasselivei(SVH), en ekstra plass mellom SVH 4 og 6, samt omregulering av parkeringsområde ved boss-anlegg i Polarveien, som i dag allerede er i bruk som parkering. Styret har fått signaler på at alle disse endringene vil bli godkjent.

I Polarveien, der vedlegget viser både rosa og blå p-plasser, er de blå plassene en alternativ løsning, som styret også søker om (men denne er indikert som ikke ønsket av kommunen). Dersom kommunen motsetter seg endringer, så vil dagens ni parkeringsplasser bestå.

Tre nye parkeringsplasser tilknyttet Sverre Hasselivei vil gi alle andelseiere mulighet for å parkere i rimelig nærhet av sin egen bolig, og styret håper derfor at dette er en løsning som kan komme i orden.

Parkeringsplanen er i tråd med tidligere ønsker fra generalforsamling om fordeling av plasser. De parkeringsplassene som ligger i planen, men som enda ikke er etablerte, vil styret sørge for å få på plass og bygget ut når de er godkjent.

Kostnader fordeles på alle andeler etter fordelingsnøkkelene, i tråd med tidligere norm for parkeringsplan.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å søke og gjennomføre omregulering av arealer til parkeringsformål, i tråd med vedlagt illustrasjoner. Styret skal etter nødvendig godkjenning få gjennomført arbeidet for å få etablert de planlagte plassene.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 7. Valg

### 7.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Yngve Wikøren Nilsen er på valg.

Valgkomiteen innstiller Yngve Wikøren Nilsen som styreleder for 2 nye år

**Forslag til vedtak:** Yngve Wikøren Nilsen velges som styreleder for 2 år.

### 7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Heidi Sandberg er på valg

Valgkomiteen innstiller Fredrik Birkedal som styremedlem for 2 år

**Forslag til vedtak:** Fredrik Birkedal velges som styremedlem for 2 år

### 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmene Fredrik Birkedal og Nino Felbab er på valg.

Fredrik Birkedal stiller til valg som styremedlem.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til vervene:

1. varamedlem Maia Hundvin

2. varamedlem Nikolai Johannessen

**Forslag til vedtak:** Maia Hundvin velges som 1. vara og Nikolai Johannessen velges som 2. vara for 1 år

### 7.4 Valg av valgkomité

Det er ingen foreslåtte kandidater til valgkomité. De som ønsker å stille som dette, kan melde sitt kandidatur på generalforsamlingen.

### 7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret foreslår at Yngve Wikøren Nilsen og Kenneth Sivertsen velges som delegerte til Bate sin generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Yngve Wikøren Nilsen og Kenneth Sivertsen velges som delegerte til Bate sin generalforsamling.

## 5. Informasjon om ladeanlegg

I løpet av årene er det også kommet krav om ladetilbud for andelseiere.

Det påligger styret å velge løsning og utforming av ladetilbud i borettslaget. Som en del av parkeringsplanen har styret arbeidet med å få på plass et tilbud om lading i tilknytning til parkeringen. Planen vil gi alle en plass som styret bideler når ladeanlegg er på plass.

Styret vil samtidig informere om fordeling av kostnader knyttet til fremtidig ladeanlegg:

- Alle kostnader vedrørende opprettelse av ladeanlegg og parkeringsplasser fordeles på alle andelseiere etter normal andelsbrøk.
- Driftskostnader vedrørende fellesanlegg fordeles likt på alle andeler etter fordelingsbrøk.
- Kostnader med ladebokser og abonnement hos operatør vil påfalle den enkelte andelseier som bruker anlegget.
- Forbruk på fellesanlegg påfaller den enkelte andelseier som bruker ladepunkt.
- Brukstkostnader som kapasitetsleidd fordeles alle andeler etter fordelingsbrøk.

Denne fordelingen følger av borettslaglovens ordning, og er derfor ikke noe som trengs vedtektsfestes eller stemmes over i generalforsamlingen. Styret tar sikte på å gjennomføre parkeringsplanen i løpet av de 2 neste årene og at det da skal være ferdig samtidig med sykkelstamvegen ca sommer 2026

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 6. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 400 000,-.

Styret fortar selv den interne fordelingen.

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

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 400 000,-.

Styret fortar selv den interne fordelingen.

Valgkomiteens medlemmer får kr 4 000 hver.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 81 Borettslaget Solsletta

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		13 426 632	12 643 596	13 959 682
Leieinntekt garasje		147 684	109 913	98 000
Tillegg felleskostnader		370 992	385 342	413 000
Lading e-bil		9 775	12 015	16 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 955 283</b>	<b>13 150 866</b>	<b>14 485 482</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorer, lønn etc.	1	456 400	488 381	455 943
Avskrivninger	5	25 833	0	0
Forretningsførerhonorar		487 496	497 496	511 386
Tilleggs tjenester forretningsfører		176 450	176 389	144 268
Revisjonshonorar	2	47 444	6 335	48 950
Væktmestertjenester		441 732	418 917	433 923
Drift og vedlikehold	3	1 438 715	1 046 889	1 831 738
TV og/eller internett		730 504	739 134	747 514
Forsikringer		1 574 361	1 313 659	1 568 335
Kommunale avgifter		2 408 727	2 264 105	2 834 800
Energi/strøm		105 451	99 120	101 000
Kontingent Boligbyggelag		61 800	61 800	61 800
Administrasjonskostnader		93 014	99 401	57 965
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 057 927</b>	<b>7 191 426</b>	<b>8 898 622</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 897 356</b>	<b>5 959 440</b>	<b>5 586 860</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		251 672	90 763	0
Rentekostnader		2 627 157	2 002 452	2 595 100
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>2 375 485</b>	<b>1 911 689</b>	<b>2 595 100</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>3 521 871</b>	<b>4 047 751</b>	<b>2 991 760</b>

Årsregnskap

### Fullmakt

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

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

Navn:.....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 81 Borettslaget Solsletta

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	5	528 000	528 000
Bygninger	5	16 936 435	16 936 435
Parkeringsanlegg	5	729 902	729 902
Andre driftsmidler	5	2 825 229	2 851 082
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 019 566</b>	<b>21 045 399</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer		44 471	60 602
Restanser felleskostnader		1 648 396	1 652 087
Forskuddbetalte kostnader		8 573	0
Andre fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 446 956	8 024 465
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 145 396</b>	<b>9 737 154</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 164 962</b>	<b>30 782 554</b>

Balance 2023

## 81 Borettslaget Solsletta

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		20 600	20 600
Opplyent egenkapital		-62 013 585	-65 535 456
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-61 992 985</b>	<b>-65 514 856</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	87 837 823	90 789 026
Pant- og gjeldsbrev lån	7	1 405 528	1 622 211
Borettsinnskudd		1 685 000	1 685 000
Garasje innskudd		35 000	38 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>90 973 351</b>	<b>94 142 737</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddbetalt felleskostnader		62 216	8 301
Gjeld til forretningsfører		0	1 250
Leverandørgjeld		1 775 696	1 775 639
Pålepte renter		307 566	305 288
Annen kortsiktig gjeld		39 099	64 285
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 184 597</b>	<b>2 154 672</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>93 157 948</b>	<b>96 297 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 164 962</b>	<b>30 782 554</b>

Stavanger 31.12.23  
Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Yngve Wilken Nilsen  
Syreleder

Heidi Sandberg  
Syremedlem

Ståle Smaas  
Syremedlem

Kenneth Tuen Sivertsen  
Syremedlem

Amfinn Høiland  
Syremedlem

Balance 2023



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 81 Borettslaget Solsletta

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Nedgravde containere	Tomt	Steingjerde	Porttelefon-anlegg	Radsong
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 775 094	1 975 575	528 000	357 180	347 987	450 000
Arets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Arets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 775 094	1 975 575	528 000	357 180	347 987	450 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 775 094	1 975 575	528 000	357 180	347 987	450 000
Anskaffelsesår :	1981	2013	1981	2005	2008	2009
Antatt levetid i år :						

	Utvikleise balkonger	Utvikleise balkonger	Takoverbygg	Utvikleise balkonger	Utvikleise balkonger	Utvikleise balkonger	Overbygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 843	239 111	900 761	330 532	137 014	60 000	60 000
Arets tilgang :	0	0	0	0	0	0	0
Arets avgang :	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 843	239 111	900 761	330 532	137 014	60 000	60 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	83 843	239 111	900 761	330 532	137 014	60 000	60 000
Anskaffelsesår :	2010	2011	2011	2012	2013	2015	2015
Antatt levetid i år :							

	Utvikleise balkonger	Utvikleise balkonger	Takoverbygg	Utvikleise balkonger	Utvikleise Parkeringsanlegg og smarttelefon	Microsoft peer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	250 000	40 000	178 500	874 400	729 902	77 500
Arets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Arets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	250 000	40 000	178 500	874 400	729 902	77 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	25 833
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	250 000	40 000	178 500	874 400	729 902	51 667
Arets avskrivninger :	0	0	0	0	0	25 833
Anskaffelsesår :	2015	2016	2016	2017	2006	2022
Antatt levetid i år :						3

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Arets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	20 600	0	20 600
Egenkapital	-62 013 585	3 521 871	-65 535 456
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>-61 992 985</b>	<b>3 521 871</b>	<b>-65 514 856</b>

## Noter 81 Borettslaget Solsletta

## Noter 81 Borettslaget Solsletta

### Note 6 - Egenkapital

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renovneringsprosjekt og vesentlig vedlikehold over flere år. Dette er finansiert med låneopptak. Bygningsmassen er oppført i 1988. Det glennomrerte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppvære verdiforringelse av bygningsmassen. Vurdivelig vorei på bygningsmassen er nøyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvaret ut fra selskaps drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og berovist økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikket om lønnsatt drift.

## Noter 81 Borettslaget Solsletta

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Note 7 - Langsiktig gjeld

**PANTSTILLELSE**  
Av anleggsgjelds bokførte gjeld er kr 90 973 351 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 21 019 566.-  
Vinnelig verdi av pantsatt eiendom antas å være vesentlig høyere enn balanseført verdi.

## Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Formål:	Lån gruppe 9	Lån gruppe 11	Lån gruppe 12	Lån gruppe 10	Lån gruppe 10	Lån gruppe 7	Husbanken
Lånesaldo:	13559231	13559140	13559226	13559411	13559747	13564721-2	13560065
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2013	2012	2013	2013	2018	2013
Rentesats:	3,361 %	3,411 %	3,411 %	2,973 %	3,558 %	3,755 %	2,573 %
Beløpsgrense:	28.02.2033	30.01.2043	30.06.2042	30.06.2043	30.04.2043	01.11.22 i 10 år	30.12.2043
Beregnet innfriingsfrist:							
Opprinnelig lånebeløp:	5 180 000	5 000 000	7 800 000	6 500 000	5 788 830	4 467 310	5 788 830
Lånesaldo 01.01:	3 090 878	3 938 716	3 321 636	5 807 343	4 988 869	4 467 310	4 467 310
Avdrag i perioden:	250 820	138 594	122 356	222 044	175 989	162 782	162 782
Lånesaldo 31.12:	2 809 956	3 700 122	3 199 280	5 685 299	4 812 880	4 304 528	4 304 528
Saldo 6 år frem i tid:	1 442 912	2 070 500	2 521 395	4 485 804	3 874 595	3 425 167	3 425 167

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Formål:	Lån gruppe 4	Lån gruppe 3	Lån gruppe 2	Lån gruppe 1	Lån gruppe 8	Lån gruppe 7	Husbanken
Lånesaldo:	13560478	13561061	13562333	13563954	13564721-2	13564720-4	13564720-4
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2014	2017	2018	2018	2018	2018
Rentesats:	2,573 %	2,573 %	1,663 %	1,663 %	3,755 %	3,755 %	3,755 %
Beløpsgrense:			Fastrente 20 år fra 01.09.20	Fastrente 20 år fra 01.09.20	Rekke VIII, Fastrente fra 01.09.20	Rekke VIII, Fastrente fra 01.11.22 i 10 år	Rekke VIII, Fastrente fra 01.11.22 i 10 år
Beregnet innfriingsfrist:	30.07.2044	30.09.2044	30.06.2047	30.09.2048	30.12.2048	30.12.2048	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	13 418 587	7 820 440	11 107 250	11 641 656	15 550 000	20 100 000	20 100 000
Lånesaldo 01.01:	10 743 324	6 261 286	9 463 419	10 408 310	12 383 451	15 646 486	15 646 486
Avdrag i perioden:	368 500	214 767	315 792	322 969	287 836	370 054	370 054
Lånesaldo 31.12:	10 374 824	6 046 519	9 147 627	10 085 341	12 095 615	15 575 832	15 575 832
Saldo 6 år frem i tid:	8 384 994	4 888 345	7 487 784	8 387 791	10 484 312	13 500 916	13 500 916

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Lån gruppe 2	Lån gruppe 3	Lån gruppe 5	Lån gruppe 10	Lån gruppe 6	Lån gruppe 9	Lån gruppe 9
Lånesaldo:	1213625697	1213625700	12136258719	12136258662	12136258654	12136258646	12136258646
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Rentesats:	5,40 %	5,40 %	5,40 %	5,40 %	5,40 %	5,40 %	5,40 %
Beløpsgrense:	I følge renteendringsskema fra DNB	I følge renteendringsskema fra DNB	I følge renteendringsskema fra DNB	I følge renteendringsskema fra DNB	I følge renteendringsskema fra DNB	I følge renteendringsskema fra DNB	I følge renteendringsskema fra DNB
Beregnet innfriingsfrist:	28.12.2033	28.12.2029	28.03.2029	28.03.2027	28.09.2032	28.06.2024	28.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 115 804	435 883	304 331	460 464	750 841	180 214	180 214
Lånesaldo 01.01:	280 749	289 029	193 380	247 278	554 521	51 254	51 254
Avdrag i perioden:	20 359	35 674	27 236	55 797	45 853	33 764	33 764
Lånesaldo 31.12:	266 390	253 355	166 145	193 481	508 668	17 490	17 490
Saldo 6 år frem i tid:	151 758	48 362	9 070	0	248 783	0	0

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 81 Borettslaget Solsletta

### Avdelingsregnskap

	Gruppe 6	Gruppe 7	Gruppe 8	Gruppe 9	Gruppe 10
<b>Inntekter</b>					
Innbetalt felleskostnader	820 080	2 031 744	1 528 128	842 832	987 344
Lievinntekt garasje	51 084	0	0	0	0
Tillegg felleskostnader	40 500	0	0	22 860	38 900
Lading e-bil	9 775	0	0	0	0
<b>Sum Inntekter</b>	<b>921 439</b>	<b>2 031 744</b>	<b>1 528 128</b>	<b>865 692</b>	<b>1 004 244</b>
<b>Kostnader</b>					
Styreonorar, lønn etc.	26 808	70 833	53 171	26 608	31 035
Avskrivninger	1 506	4 009	3 010	1 506	1 757
Forretningsføreronorar	29 004	77 211	57 958	29 004	33 830
Tilleggs tjenester forretningsfører	9 710	25 849	19 403	9 710	11 325
Revisjononorar	2 766	7 363	5 527	2 766	3 226
Vaktmestertjenester	22 345	92 888	69 710	22 345	28 062
Drift og vedlikehold	82 425	126 829	207 089	93 021	95 775
TV og/eller internett	42 588	113 374	85 104	42 588	49 674
Forsikringer	98 083	222 129	166 597	94 174	109 889
Kommunale avgifter	152 921	307 269	232 326	147 950	175 061
Energi/strøm	22 075	47 222	36 154	0	0
Kontingent Boligbyggelag	3 603	9 591	7 200	3 603	4 202
Administrasjonskostnader	5 128	13 650	15 309	5 127	5 981
<b>Sum kostnader</b>	<b>498 762</b>	<b>1 118 218</b>	<b>958 557</b>	<b>478 402</b>	<b>547 798</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>422 677</b>	<b>913 526</b>	<b>569 571</b>	<b>387 290</b>	<b>456 446</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Renteinntekter	1 324	46 317	27 156	6 821	10 151
Rentekostnader	187 057	595 380	462 367	96 299	161 268
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>185 733</b>	<b>546 063</b>	<b>435 211</b>	<b>89 478</b>	<b>151 117</b>
<b>Resultat</b>	<b>236 944</b>	<b>367 463</b>	<b>134 360</b>	<b>297 812</b>	<b>305 329</b>

Noter 81 Borettslaget Solsletta

## Noter 81 Borettslaget Solsletta

### Avdelingsregnskap

	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3	Gruppe 4	Gruppe 5
<b>Inntekter</b>					
Innbetalt felleskostnader	1 297 200	1 170 720	928 520	1 556 928	764 084
Tillegg felleskostnader	33 540	52 200	59 400	42 240	28 620
<b>Sum Inntekter</b>	<b>1 330 740</b>	<b>1 222 920</b>	<b>985 920</b>	<b>1 599 168</b>	<b>792 684</b>
<b>Kostnader</b>					
Styreonorar, lønn etc.	44 271	39 844	31 035	53 171	26 608
Avskrivninger	2 506	2 255	1 757	3 010	1 506
Forretningsføreronorar	48 257	43 431	33 830	57 958	29 004
Tilleggs tjenester forretningsfører	16 155	14 540	11 325	19 403	9 710
Revisjononorar	4 602	4 142	3 226	5 527	2 766
Vaktmestertjenester	37 177	33 459	26 062	44 851	22 345
Drift og vedlikehold	219 294	68 942	73 283	200 297	54 323
TV og/eller internett	70 859	63 773	49 674	85 104	42 588
Forsikringer	159 953	141 258	109 899	188 345	94 174
Kommunale avgifter	243 585	233 073	177 253	280 466	148 013
Kontingent Boligbyggelag	5 995	5 395	4 202	7 200	3 603
Administrasjonskostnader	8 531	7 678	5 980	10 246	5 127
<b>Sum kostnader</b>	<b>858 165</b>	<b>657 791</b>	<b>527 498</b>	<b>965 377</b>	<b>440 767</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>472 575</b>	<b>565 129</b>	<b>458 422</b>	<b>633 791</b>	<b>351 917</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Renteinntekter	38 294	26 273	9 431	19 574	12 059
Rentekostnader	169 162	169 224	169 950	266 359	122 629
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>130 868</b>	<b>142 950</b>	<b>160 518</b>	<b>246 785</b>	<b>110 570</b>
<b>Resultat</b>	<b>341 707</b>	<b>422 179</b>	<b>297 904</b>	<b>387 006</b>	<b>241 347</b>

Noter 81 Borettslaget Solsletta

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 81 Borettslaget Solsletta

### Avdelingsregnskap

	Gruppe 11	Gruppe 12
<b>Inntekter</b>		
Innbetalt felleskostnader	783 380	737 712
Leieinntekt garasje	0	0
Tillegg felleskostnader	31 332	23 400
<b>Sum inntekter</b>	<b>814 692</b>	<b>761 112</b>
<b>Kostnader</b>		
Styrehonorar, lønn etc.	26 608	26 608
Avskrivninger	1 506	1 506
Forretningsførerhonorar	29 004	29 004
Tilleggstjenester forretningsfører	9 710	9 710
Revisjonshonorar	2 766	2 766
Vaktmestertjenester	22 345	22 344
Drift og vedlikehold	168 991	32 639
TV og/eller internett	42 588	42 588
Forsikringer	94 174	94 174
Kommunale avgifter	152 683	145 177
Kontingent Boligbyggelag	3 603	3 603
Administrasjonskostnader	5 128	5 128
<b>Sum kostnader</b>	<b>559 105</b>	<b>415 248</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>255 587</b>	<b>345 864</b>
<b>Finansielle poster</b>		
Renteinntekter	6 483	29 850
Rentekostnader	120 310	107 153
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>110 817</b>	<b>77 303</b>
<b>Resultat</b>	<b>144 770</b>	<b>268 561</b>

## Noter 81 Borettslaget Solsletta

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Solsletta.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Borettslaget Solsletta

Styreleder	Yngve Wikøren Nilsen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Kenneth Tuen Sivertsen (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Arnfinn Høiland (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Ståle Soraas (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Heidi Sandberg (sign.)	20.03.2024





# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Informasjon fra styret

### Om Borettslaget Solsletta

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Yngve Wilkoren Nilssen  
Styresekretær, Birik Sjøland Strand  
Styresekretær, Agnetha Kvinnslund  
Styremedlem, Kenneth Tuen Sivertsen  
Styremedlem, Heidi Sandberg  
Styremedlem, Arntfinn Holland  
Styremedlem, Ståle Søraas  
Varamedlem, Fredrik Birkedal  
Varamedlem, Nino Felbab

### Styrets arbeid i perioden

**Møtevirksomhet**  
Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 105 protokollerte saker har vært behandlet.

### Arrangementer

Styret har ikke hatt noen arrangementer fra styret i denne perioden.

### Ervervsprosess med Statens Vegvesen

Styret i borettslaget signerte avtale med Statens Vegvesen den 21. januar 2024. Viktigste for styret var å sikre eiendomsrett og bruksrett til parkeringsplasser i området når sykkelstamveggen er ferdigstilt. Styret har oppnådd gjennomslag for sine krav, og tilbakeføring av områder samt erstatning er i samsvar med styrets ønsker.

### Tilbud og plan for parkering og ladeanlegg

Styret har i perioden vært i forhandlinger med 3 leverandører for ladeanlegg, styret valgte i januar å ta bort 1 av disse da de hadde en modell som i drift klart ville vært dyrest for andelseiere. De 2 siste leverandørene er i skrivende stund i sluttfase med avklaringer rundt detaljer i kontraktene.

### Tilbud for ladeanlegg i utleiegarasjer

Utleiegarasjene er egen avdeling i regnskapet og styret ønsker en opsjon med løsning som er adskilt fra resten av ladeanlegg for å kunne regnskapsføre utgifter og drift for disse i nett avdeling. Dette er i stor grad grunn for at styret måtte gå en siste runde med leverandører.

### Forsikring, pris og muligheter for besparelse.

Forsikring er dyrt, borettslagets forsikring øker i takt med skadesaker. Forsikringen koster borettslaget nå ca 1,5 million i året. Styret ser på mulige måter å spare inn og få ned premien. For å få ned premien uten å ha en dårligere forsikring må antall skadesaker som meldes til forsikringselskapet ned. Styret har økt egenandelen fra 10 000,- til 20 000,-. Dette vil få bort en del av de mindre skadene (men borettslaget må fortsatt dekke disse). Styret har vurdert å legge egenandel på andelseiere og da spesielt på skader som kan vurderes som «selv forårsaket»/uaktsomt. I denne omgang har styret ikke innført dette, men det vurderes fortløpende.

Forsikringen har diverse rabatter man kan oppnå, men ved disse kommer en del krav.

Styret har i den sammenheng vurdert: El-kontroll: Styret må gjennomføre el-kontroll i alle enheter og avvik må utbedres for rabatt.

Vannsjekk: Styret må gjennomføre vannsjekk i alle enheter og avvik må utbedres for rabatt.

Vannstopper: Styret må installere godkjent vannstopper i alle enheter for rabatt.

Rabattene vil være gjeldene i 5 år når krav er fullbyrdet.

Utførelse av slike kontroller og arbeid har en del usikkerhet i seg med for eksempel, El-kontroll og vannsjekk. Hvem skal utføre eventuelle avvik – borettslag eller andelseier. Hvor mange avvik blir funnet osv. Kostnaden ved gjennomføring blir derfor veldig usikker og da også en eventuell besparelse. Styret ser dog på muligheter for å installere vannstopper i alle enheter og vurderer dette videre.

### Energikrav og takbytter

Styret har i perioden innhentat en «Behovsvurdering av energikartlegging» fra BATE. Rapportens konklusjon gjengis her:

Vår vurdering er at det ikke er økonomisk fornuftig å gjennomføre en fullstendig energikartlegging på nåværende tidspunkt. En ny vurdering bør foretas når EUs bygningsenergidirektiv er implementert i norsk regelverk. Bygningsmassen er ifølge våre opplysninger oppført i ca. 1960, hvor det ble utført større oppgradering av bl.a. fasader, vinduer og dører i perioden 2010 til 2014. Bindingsverkvegger ble isolert i eksisterende hullrom. Gavlvegger i mur ble etterisolert og pusset. Yttertak i gruppe 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11 og 12 ble antageligvis skiftet på midten av 80-tallet / tidlig 90-tallet. Yttertak i gruppe 1 og 2 ble byttet i 2018 / 2019 og gruppe 7 og 8 skiftet i 2016. Borettslaget kan derimot vurdere en kartlegging av tiltakene under. Disse vil være et rimeligere alternativ til en fullstendig energikartlegging.

- Etterisolering av bjelkelag mot kaldt loft
- Etterisolering av vegger under terreng (bør utføres når drenering fornyes)
- Montering av balansert ventilasjon
- Montering av solceller

### HMS-arbeid:

Styret har i perioden gjennomført årlig HMS-gjennomgang, samt foretatt en revisjon av risikovurdering.

Det gjennomføres regelmessige egenkontroller av felles lekeplass og årlig faglig kontroll av denne.

Gruppekontakter skal gjennomføre egenkontroller av sine grupper 2 ganger årlig.

Egenkontroller er gjennomført og avvik følges opp.

I lavblokkene utføres det i tillegg årlig brannkontroll.

### Styrets planer fremover

#### Sykkelstamveggen - Parkering - Ladeanlegg

Arbeid starter opp tentativt i månedsskiftet april/mai, styret vil i anleggsperioden måtte følge opp dette arbeidet og kontrakt inngått med Statens Vegvesen.

I skrivende stund er det ikke gjort en avtale med en entreprenør for ladeanlegg men dette arbeidet er i sluttfasen. Parkeringsplanen vil gi nok plasser til at alle kan få bildelt én plass hver hvor de da kan koble seg på et fellesanlegg. Planen omfatter at det blir opprettet nye parkeringsplasser, alle kostnader rundt parkeringsplasser og fellesladeanlegg vil bli fordelt likt på alle andeler.

Styret arbeider også med å få til en løsning hvor det etableres ladeanlegg for utleiegarasjer. Samtidig som det legges inn strøm og etableres ladeanlegg, vil styret sette inn portåpnere.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Valg av felles ladeanlegg og fordeling/plassering av parkeringsplasser til andelseiere er styrets ansvar og vil bli en del av arbeidet styret vil gjennomføre i tiden som kommer. Det er egen sak hvor styret ber om fullmakt for omdisponering av områder til parkering for å skaffe de tre siste plassene som trengs for at alle skal ha mulighet for parkering i rimelig nærhet. Går disse ikke gjennom vil det fortsatt være plass, men styret må da velge tre andeler som får en lengre spasertur til sin parkeringsplass.

## Løpende vedlikehold

Styret utfører løpende vedlikehold av boliger og sørger for at dette blir gjennomført fagmessig og samtidig holde kostnadene lavest mulig. Styret vurderer fortløpende tak for de gruppene som ikke har byttet disse og ser på dette i sammenheng med energikrav som kommer.

## Oppfølging av løpende avtaler

Løpende avtaler følges jevnlig opp og vurderes av styret. Borettslaget er medlem av sikringsordning i BBL Finans.

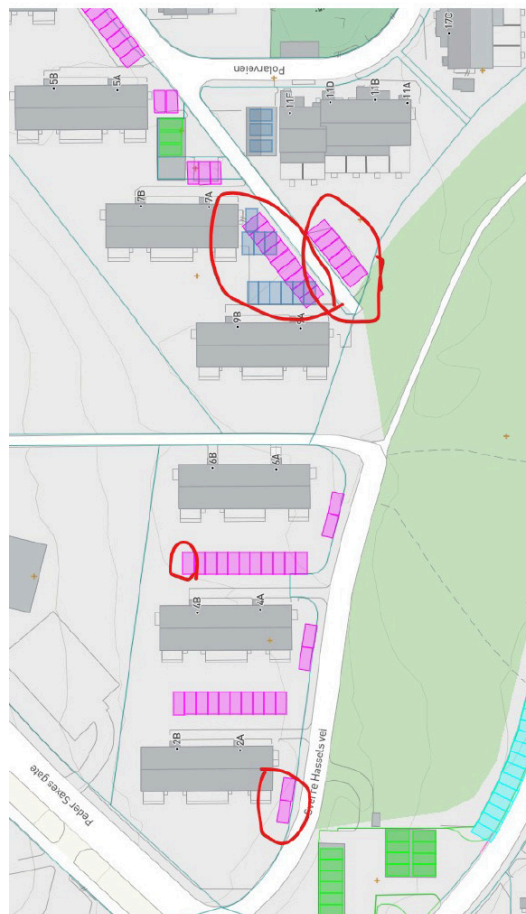
## Forsikringsavtale

Borettslaget Soleiella er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0002056678.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2024



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Yngve Nilisen (gjennomvalg)

Styremedlem: Fredrik Birkedal (Gjennomvalg/Tidligere varamedlem)

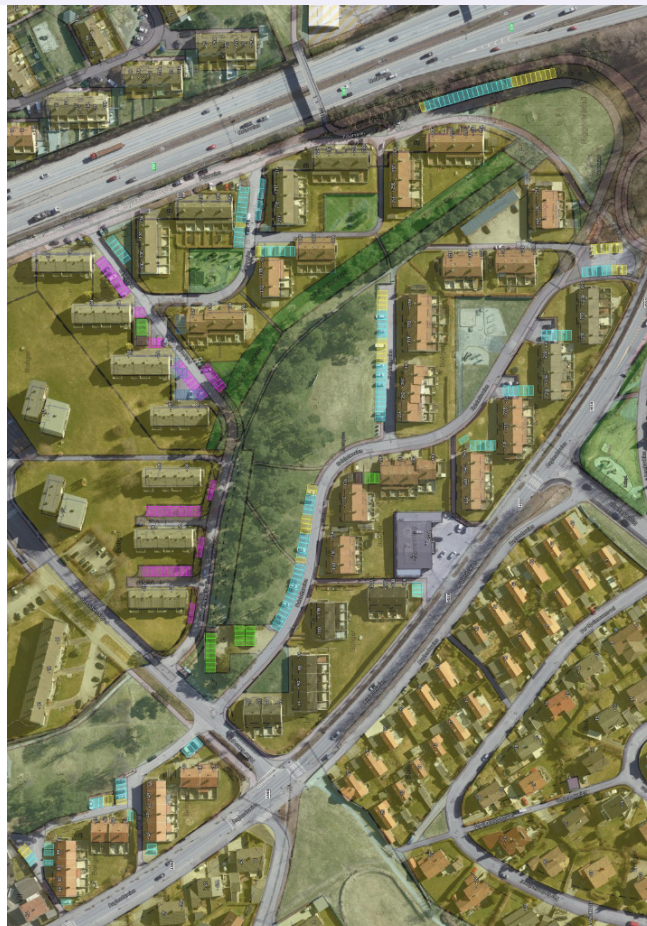
1. varamedlem: Maia Hundvin (Solsletteveien 7c)

2. varamedlem: Nikolai Johannessen (Solsletteveien 7c)

Med vennlig hilsen

**Valgkomiteen Solsletta borettslag**  
Erik Thorsland Austbø

For valg av styrerepresentanter ved generalforsamlingen i 2024



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer. Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bormiljø og opplevelser. Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem. I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)

**BATE**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Solsletta onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Clarion Hotell Energy, Ishockeyveien 2.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**  
Eirik Strand fra Bate Boligbyggelag ble valgt til møteleder og sekretær.

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

**Vedtak:**  
Roger Sivertsen ble valgt til å signere protokollen.

#### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 34 andeler og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 36 stemmeberettigede. Før sak 6 gikk en andelseier, slik at fra sak 6 av var det 35 andeler og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 35 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Eirik Strand fra Bate boligbyggelag.

#### **Vedtak:**

Tatt til orientering

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

### 2. Årsregnskapet for 2023

#### **Vedtak:**

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

### 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### **Vedtak:**

Tatt til orientering.

Protokoll fra generalforsamling 2024 - Borettslaget Solsletta.

Side 1/3

### 4. Fullmakt til å søke reguleringsendring og etablering av parkeringsplasser – 2/3-flertall

Styreleder presenterte saken, og svarte på spørsmål fra forsamlingen.

#### **Vedtak:**

Styret gis fullmakt til å søke og gjennomføre omregulering av arealer til parkeringsformål, i tråd med vedlagt illustrasjoner. Styret skal etter nødvendig godkjenning få gjennomført arbeidet for å få etablert de planlagte plassene.

Enstemmig vedtatt.

### 5. Informasjon om ladeanlegg

Styreleder presenterte saken, og svarte på spørsmål fra forsamlingen.

#### **Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 6. Godtgjørelse til styret

Forslag til godtgjørelse til styret var kr 400 000. I tillegg foreslås kr 4 000 til hvert medlem av valgkomiteen.

Det ble fremmet benkeforslag fra en andelseier om å øke godtgjørelsen til styret til kr 450 000.

Det ble foretatt avstemning, og forslaget om å øke godtgjørelsen til kr 450 000 fikk 19 stemmer for, og dermed flertall.

#### **Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 450 000. Styret foretar selv den interne fordeling.

I tillegg får hvert medlem av valgkomiteen kr 4 000 hver.

### 7. Valg

#### 7.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen innstilte Yngve Wikøren Nilsen som styreleder for 2 år.

#### **Vedtak:**

Yngve Wikøren Nilsen ble valgt til leder for 2 år.

#### 7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstilte Fredrik Birkedal som styremedlem for 2 år.

#### **Vedtak:**

Fredrik Birkedal ble valgt til styremedlem for 2 år.

Protokoll fra generalforsamling 2024 - Borettslaget Solsletta.

Side 2/3

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll for Borettslaget Solsletta

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Eirik Stiland Strand (sign.)  
Roger Sivertsen (sign.)

18.04.2024  
18.04.2024

### 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstilte Maia Hundvin som 1. varamedlem for 1 år, og Nikolai Johannessen som 2. varamedlem for 1 år.

#### Vedtak:

Maia Hundvin ble valgt til 1. varamedlem for 1 år, og Nikolai Johannessen ble valgt til 2. varamedlem for 1 år.

### 7.4 Valg av valgkomité

#### Vedtak:

Nino Felbab og Heidi Sandberg utgjør boligsekskapets valgkomité.

### 7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

#### Vedtak:

Yngve Wikøren Nilsen og Kenneth Sivertsen ble valgt som delegerte til Bate sin generalforsamling.

#### Etter dette består styret av:

Styreleder: Yngve Wikøren Nilsen - valgt for 2 år i 2024  
Styremedlem: Kenneth Sivertsen - valgt for 2 år i 2023  
Styremedlem: Arnfinn Høiland - valgt for 2 år i 2023  
Styremedlem: Ståle Søråas - valgt for 2 år i 2023  
Styremedlem: Fredrik Birkedal - valgt for 2 år i 2024  
1. Varamedlem: Maia Hundvin - valgt for 1 år i 2024  
Varamedlem: Nikolai Johannessen - valgt for 1 år i 2024

Stavanger, 17.04.2024

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Vedtekter for Borettslaget Solsletta

Vedtekter er sist revidert av styret juli 2023 jfr. generalforsamlingsvedtak pr juni 2023.

### §1 Innledende bestemmelser

#### §1.1 Formål

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

#### §1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- 1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- 2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

## §2 Andeler og andelseiere

### §2.1 Andeler og andelseiere

- 1) Andelene skal være på kroner 100.
- 2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- 3) Unansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med [borettslagslovens § 4-2 \(1\)](#). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- 4) Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

### §2.2 Sameie i andel

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

### §2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- 3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## §3 Forkjøpsrett

### §3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

- 1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- 2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i [husstandsfellesskapslovens § 3](#).
- 3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. [Borettslagslovens § 4-15 første ledd](#).

### §3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **§3.3 Nærmere om forkjøpsretten**

- 1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- 2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- 3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- 4) Forkjøpsretten skal kumngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **§4 Boret og bruksoverlating**

### **§4.1 Boretten**

- 1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

### **§4.2 Bruksoverlating**

- 1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- 2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i

boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av boligen for opptil tre år

- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brakerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **§5 Vedlikehold**

### **§5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med tørste hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmter.
- 3) Vedlikeholdsplikten omfatter også garasje og boder som den enkelte andelseier har satt opp.
- 4) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning og rensing av innvendige kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.
- 5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.
- 6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
- 7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

## §5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

– Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

## §6 Pålegg om salg og fravikelse

### §6.1 Mislighold

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

### §6.2 Pålegg om salg

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

### §6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukeren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## §7 Felleskostnader og pantesikkerhet

### §7.1 Felleskostnader

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

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

### §7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## §8 Styret og dets vedtak

### §8.1 Styret

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

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

3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

### §8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## §9 Generalforsamlingen

### §9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### §9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

### §9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamlingen

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

### §9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### §9.5 Møteledelse og protokoll

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

### §9.6 Stemmerett og fullmakt

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

- Saken er beskyttet av taushetsplikt osv.

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

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

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

### §8.3 Styrets vedtak

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

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

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

### §8.4 Representasjon og fullmakt

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

### §8.5 Tapt arbeidsfortjeneste

De som innehar et styreverv i Borettslaget Solsletta og som tar fri primær jobb for å utføre oppgaver på vegne av Borettslaget Solsletta kan få dekket dette ved utfylling av utleggskjema som sendes BATE. Tapt arbeidsfortjeneste må dokumenteres med for eksempel kopi av lønnslipp, bekræftelse fra arbeidsgiver. Utleggskjema må signeres av styreleder og et styremedlem, er utlegg til styreleder må to styremedlemmer signere i tillegg til styreleder.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## §9.7 Vedtak på generalforsamling

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

## §10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### §10.1 Inhabilitet

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

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

### §10.2 Taushetsplikt

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

### §10.3 Mindretallsvern

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

## §11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### §11.1 Vedtektsendringer

- 1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- 2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### §11.2 Forholdet til borettslovene

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

## §12 Slik har vi det i BL Solsletta

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

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

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

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

## §13 Ansvar for vedlikehold i BL Solsletta

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

## §14 Borettslagets ansvar

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

## §14.1 Vinduer

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

## §14.2 Varmtvannsbereider

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

## §14.3 Utbetaling av skadeoppgjør

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

## §15 Andelseiers/leietakers ansvar

### §15.1 Generelt

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

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

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

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

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

Borettslagets byggekontroll er BÅTE sin tekniske avdeling.

### §15.2 Vinduer

#### §15.2.1 Stue/Vinduer rekkehus

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

Søknad må sendes styret for godkjenning.

#### §15.2.2 Kjellervindu

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

### §15.2.3 Tak-/mønevinduer i rekkehus

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

### §15.3 Terrasse

Utformingen av terrassene kan kun endres av generalforsamlingen.

### §15.4 Kjøkken/vindfang

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Ifølge vedtatt tegning med skrått tak og karnapp kjøkkenvindu med overbygget tak.

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

## §15.5 Varmepumper

Varmepumper tillates om følgende kriterier blir oppfylt:

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

## §15.6 Retningslinjer for markterrasse/platting

Markterrasse/platting er søknadspliktig til styret.

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

- Med markterrasse/platting forstås en jord, stein eller tre platting som skal ligge i plan med plen/bakkenivå og skal ha frostfri fundamentering.
- Slike anretninger må ikke sperre for ferdsløp på fellesområder eller være til hinder for felles plenklipping.
- Maksimalt tillatt størrelse på plattinger er 10 m<sup>2</sup> og skal ikke overstige 2,5 meter fra den eksisterende terrasse i tilknytning til boligen.
- Området utenfor eksisterende terrasse skal ikke inngjerdes
- Det skal fremgå av søknaden hvilket materiell eventuelt markterrasse skal utformes med, f.eks. jord, stein eller tre.
- Markterrassen skal utføres fagmessig og andelseier står ansvarlig for alt vedlikehold
- Styret skal ved sin avgjørelse legge til vekt på at øvrige andeler i rekkehuset og tilhørende rekkehus har mulighet for å sette opp markterrasse/platting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Endringene må ikke hindre tilstøtende andelers adgang til deres kjeller der den andel har tilgang via samme kjellerinngang.
2. Andelseier må sørge for nødvendig godkjenning fra kommunen før arbeid starter.
3. Andelseier må bruke godkjente fagfolk der endringene medfører endring i bærende konstruksjon. Styret kan kreve dokumentasjon på dette.
4. El-arbeid og VVS arbeid må alltid utføres av godkjente firma/fagfolk. Styret kan kreve dokumentasjon på dette.
5. Andelseier må sørge for tilstrekkelig sikring mot skadedyr i endrede arealer.
6. Vedlikeholdsansvaret for endrede rom bæres av andelseier på lik linje og samme utstrekning som andelseier har ansvar for indre vedlikehold av i resten av sin andel.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## §16.4 Parkering

Andelseiere med eget kjøretøy har rett på en parkeringstillatelse knyttet til sin boligadresse.

Andelseier som har privat garasje vil få i tillegg tillatelsen merket «garasje».

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

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

## §16.5 Dugnad

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

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

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

## §16.6 Lekeapparater plassert på fellesområde / terrasse

Apparater, som for eksempel trampoliner, badebasseng og boblebasseng etc., er eiers ansvar. Borettslaget Solsletta frasier seg ethvert ansvar for eventuelle ulykker, skader, vannskader, slitasje etc. ved bruk av disse. Ansvar vil gå på eier av utstyret. Det henstilles til eierne å sikre trampoliner, bassenger etc. etter forholdsregler og ikke tillate bruk uten oppsyn.

## §17 Retningslinjer for valgkomiteen

1. Valgkomiteen velges på generalforsamlingen for en periode av 1 år.
2. Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer, ett medlem velges særskilt som leder
3. Valgkomiteen innstiller
  - o Kandidater til styreverv
  - o Delegater til BATE sin generalforsamling
  - o Kandidater til neste års valgkomite.

7. Ansvar for skade bæres av andelseier der bygningen påføres skade som følge av foretatte endringer.
8. Andelseier må akseptere et tillegg i felleskostnader som følge av endringene. Størrelsen på tillegget vedtas av styret.
9. Andelseier forplikter seg til å bære eventuelle kostnader vedrørende tekniske avklaringer/kontroll som styret innhenter og som de ser som nødvendige for å behandle en søknad og evt. kontroll av arbeidet.

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

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

## §16 Ordensregler for beboere i BL Solsletta

Vær oppmerksom på at disse reglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Reglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene.

Leilighetene med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Hovedsynspunktet må være at ingen leilighet må nyttes slik at andre beboere sjeneres. Av den grunn må ikke den frie ferdsel i fellesgang og trapperom bli hindret ved at disse blir brukt til oppbevaring av personlige eiendeler.

### §16.1 Bruk og vedlikehold av fellesareal

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

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

### §16.2 Husdyrhold

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

### §16.3 Ro i leilighetene

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4. Valgkomiteen bør skrive møtereferater.
5. Flertallet i valgkomiteen avgjør innstillingen til generalforsamlingen.
6. Valgkomiteen bør møtes minimum 1 gang på høsten og 1 gang på våren. Valgkomiteens leder er ansvarlig for innkalling.
7. Andelseiere informeres i rimelig tid om hvilke verv som er på valg slik at de som ønsker kan melde sin interesse.
8. Valgkomiteen må informere aktuelle kandidater om arbeidsmengde, type og ansvar som kan forventes. Informasjon om dette er tilgjengelig på borettslagets nettsider.
9. Valgkomiteen må så langt som mulig sørge for at minst en representant fra Solstetteveien, en representant fra rekkehus i Polarveien og en representant fra lavblokkene er representert i styret ved sin innstilling til generalforsamling.

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

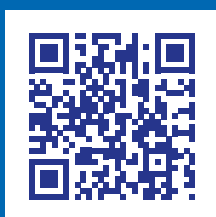
**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 000**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 600**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 100**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/4 600/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/ dekode/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2211250050 / Tone Ween Fredriksen, tlf. 95227893

Polarveien 3B, 4019 Stavanger

Andels nr. 108 i Borettslaget Solsletta, org.nr. 951194824

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Oppdragsnr: 2211250050  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.03.2025

**Tone Ween Fredriksen**  
Eiendomsmegler MNEF

952 27 893  
tone.fredriksen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger  
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no