

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Steingata 102A
4023 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 58/2214
Andelsnr./Aksjenr. : 31/31
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 66 m²

Totalt bruksareal (BRA): 66 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Baard Kjosås

Mobil: 47654719

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.11.2024
Referansenummer	15064148
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-24-0045
Hjemmelshaver/selger	Lise Goa
Bygningssakkyndig inspektør	Baard Kjosås
Tilstede på befaringen	Lise Goa
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10°C
Rapportdato	06.11.2024 18:03

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Steingata 102A
Postnummer/sted	4023 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	58/2214
Andelsnr./Aksjenr.	31/31
Borettslag / Sameie	EIGANES PARK BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 9744 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2008		

Byggemåte

Leilighet i 4.etasje. Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, støpte veier og trapper, diverse beplantninger og sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Garasje i boligens underetasje.

Leilighetsbygg oppført i 2008. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje og en bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	12	
		Fasader ink. kledning	12	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3.Etg	61			61	6
	Gang, to soverom, bad, bod, stue/kjøkken				Balkong
Parkeringsanlegg		5		5	
		Bod			
SUM	61	5		66	6
Total bruksareal: 66 m²					

Kommentar til areal

Balkong i 4. etasje oppmålt til 6 m² (TBA).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 58 m² P-ROM og 3 m² S-ROM.




Rapport

Våtrom - Bad

Fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjnische med glassvegg og glassdør.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
To sluk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 42,9 %, temperatur 23,9 grader C og duggpunkt 10,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall er vurdert til å være mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjkabinett med dusjvegger er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av dusjkabinett forutsettes.
	TG 2	
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Det er registrert manglende skruer på klemring i sluk i dusjsone. Årsak er usikker. Anbefaler å skru sluk etter anbefalte anvisninger. Det er også registrert bom under flis i dette området. Usikker på om det har en sammenheng. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Sluk under vaskemaskin er ikke undersøkt da dette krevde større demontering.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2022 med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Slipt ned i 2022.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - .

Etasjeskille av betong.
Etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og gang.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Fra byggeår.
Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

TGIU Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Stakeluke

Stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,70 meter og på bad er takhøyden målt til 2,39 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår 2008.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:



Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

 TG 2	Konstruksjon	Grunnet observasjon av råteskader på ytterkledning kan skade i bakenforliggende konstruksjoner ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 3	Fasader ink. kledning	<p>Panel er stedvis råteskadet ved vindu mot stue/kjøkken. Råteskader bør utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Sjablommessig prisanslag gjelder ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000</p>

Dører og vinduer

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Dører
---	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca 6 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,95 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)
---	---

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura vedrørende elektriker arbeid på kjøkken, datert 2022.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 31.10.2017, arbeidene gjelder AMS-måler.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 07.06.2007, arbeidene gjelder nyinstallasjon.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 05.10.2022, arbeidene gjelder opplegg og stikk til kjøkken.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 02.11.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

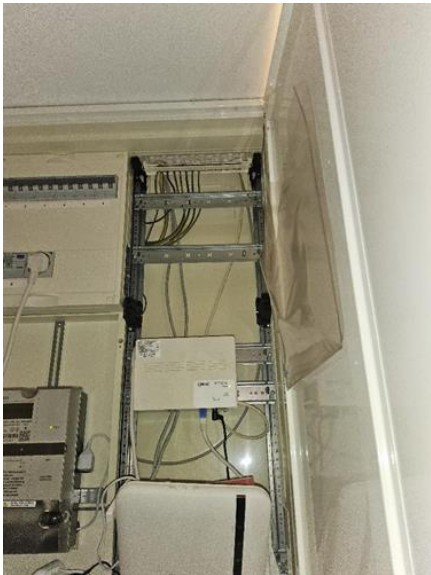
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap plassert i bod]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Råteskader ved vindu]



Våtrom - [Sluk bad]



Våtrom - [Fuktmåling fra bod mot dusjsone bad]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi & Partners Sandnes AS	Oppdragsnr.	203240045
Adresse	Steingata 102A		
Postnr.	4023	Sted	STAVANGER
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år og 5 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	ukjent. Styre kjenner til dette	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Lise	Etternavn	Goa
		Polise/avtalnr	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar har sitt i en leilighet i 102C og oppgang

TILLEGGSKOMMENTAR

Nytt kjøkken fra IKEA i 2022. liten forskjell fra de nedre kjøkkenskapene og bunn av kjøleskap grunnet avløpsrør går fra vask til under kjøleskap og det ikke var mulig å ta skapene lengre ned.

Slipt gulv i 2022 i oppholdsrom. Sandnes parkettsliperi.

Plate over vaskemaskin montert i 2024. ligger løs oppå og kan tas vekk. Brukes i dag som stallebord

Lite hakk i gulvet ved vasken på kjøkkenet.

varmen på bad har av og til hengt seg opp. Etter å justert ventil frem og tilbake noen ganger så blir den ok igjen.

Noen bruksmerker i vindu i stuen og på hovedsoverom.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 29.10.24 Side 1 av 2

Eiganes Park borettslag	Vår ref.:	475/31
Steingata 102 A	Type:	Frittstående Borettslag
4023 STAVANGER	Eiere:	Lise Goa
Organisasjonsnr: 991 449 744	Andelsnr:	31

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 838

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 289
	A konto avdrag	8 298
	A konto renter	7 791
	A konto renter	-7 791
	A konto avdrag	-8 298
Tilleggsytelser:	Internett og TV-pakke	419
	Brannvarsling	200
Måler:	Energi/varme: 67791714 (475 - 31)	930

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	255 194 482,15	Klient gj. s. årsoppg.:	25 249 314

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 67143439713, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2024: 5.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 29.10.2024: 20 051 832

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2011 Første avdrag: 30.03.2014 (siste termin 30.09.2036)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 342 823

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 666 069

3 mndr Nibor + margin p.t 0,85

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kjetil Galta
Adresse:	Steingata 102 C
Postnr/-sted:	4023 STAVANGER
Telefon:	Mob.: 91331703
E-post:	post.eiganespark@gmail.com
Webside:	www.eiganespark.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.10.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	3 838
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	15 299	Gjeld:	0	Andre inntekter:	499
		Utgifter:	378		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	305 000
Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utført: 29.10.24 Side 2 av 2

Eiganes Park borettslag	Vår ref.:	475/31
Steingata 102 A	Type:	Frittstående Borettslag
4023 STAVANGER	Eiere:	Lise Goa
Organisasjonsnr: 991 449 744		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 58/2214

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP0000615851

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Ingen	SSBnr:	H0401
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:		BRA	61
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 61		

Fasiliteter:

- Eiganes Park Borettslag består av 4 separate bygg med totalt 127 leiligheter med to felles tun.
- Avtale med Allrent om renhold
- Avtale med Randaberg Hageservice vaktmestertjeneste
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Ingen forkjøpsrett
- 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.

Steingata 102A

Nabolaget Eiganes skole/Stadion - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Steingata Linje 14, X71	2 min	0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min	1.8 km
Stavanger Sola	16 min	

Skoler

Eiganes skole (1-7 kl.) 564 elever, 38 klasser	4 min	0.3 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 204 elever, 14 klasser	11 min	0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 445 elever, 20 klasser	15 min	1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 602 elever, 31 klasser	19 min	1.4 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	24 min	1.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	17 min	1.3 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	19 min	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Agathe Backer Grøndahls vei	7 min
-----------------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

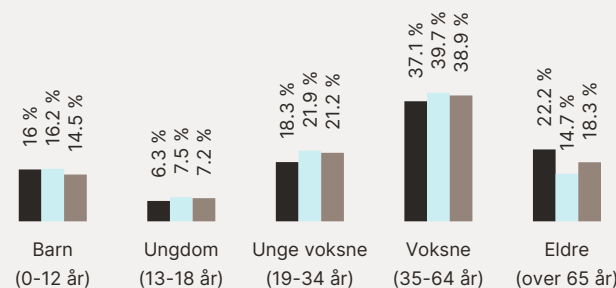


Naboskapet
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eiganes skole/Stadion	1 049	542
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) 92 barn	8 min	0.6 km
Stokkadalen barnehage (1-5 år) 120 barn	8 min	0.6 km
Kampen barnehage (0-5 år) 37 barn	13 min	0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Eiganes Post i butikk, PostNord	6 min	0.5 km
Helgø Meny Stokka Søndagsåpent	7 min	0.6 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

🔔 Støynivået
Lite støynivå 89/100

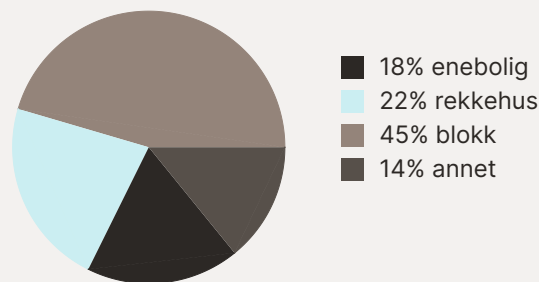
🌸 Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

👤 Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

Sport

🏃 Kunstgrasbane	2 min 🚶
Fotball	0.1 km
🏟 Stavanger stadion	3 min 🚶
Fotball, friidrett	0.2 km
🏊 SATS Herbarium	17 min 🚶
🏊 EVO Kannik	21 min 🚶

Boligmasse



«Stille og rolig boligområde, kort vei til sentrum og turområder.»

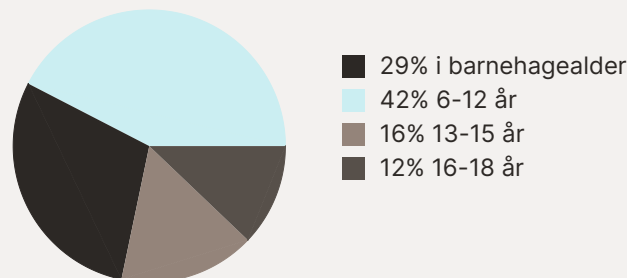
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

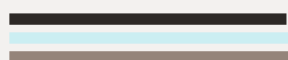
📖 Herbarium	17 min 🚶
🏪 Apotek 1 Herbarium	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

- Eiganes skole/Stadion
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

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

LINK Signatur AS
Postboks 302

4306 SANDNES

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
KMY-06/7223

ARKIVNR.
BYG 58/2214

JOURNALNR.
1249/10

DATO
08.01.2010

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 58/2214. Byggestedsadresse: Steingata 102, 104, 106 og 108

Tiltakshaver: Eiganes Park AS

Tiltakets art: NYBYGG 127 BOLIGER FORDELT PÅ 4 BLOKKER - BLOKK A,B, C
og D M/PARKERING I U-ETASJE

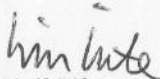
Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningrådet) 05.07.2006 sak 3007/06, 03.05.2007 sak 146/07, og kan tas i bruk.

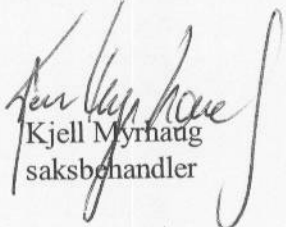
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen


Kjell Viste
sjefingeniør


Kjell Myrhaug
saksbehandler

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Eiganes Park borettslag.

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 velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Tirsdag 19.03.2024, kl. 18:00

Vikingshuset

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 Godtgjørelse til styret

5 Installering av komfyrvakt og magnetventil

6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.5 Valg av valgkomité

Styret

Eiganes Park borettslag

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. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 275.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Installering av komfyrvakt og magnetventil

Se innmeldt sak fra styret

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet med installering av komfyrvakt og magnetventil med alarm i alle leiligheter i borettslaget.

Det forutsettes at systemet justeres i tråd med de erfaringer som er gjort med 1. trinn av prosjektet.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteens instilling:

Styreleder: Kjetil Galta (102) Velges for 2 år

Forslag til vedtak: Kjetil Galta velges som styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens instilling:

Styremedlem: Per Ramvi (104) Velges for 2 år

Forslag til vedtak: Per Ramvi velges som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgkomiteens instilling:

Styremedlem: Hilde Thoresen (108) Velges for 1 år

Forslag til vedtak: Hilde Thoresen velges som styremedlem for 1 år

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens instilling:

Varamedlem: Arne Larsen (102) Velges for 1 år

Varamedlem: Maurice Laidlow (106) Velges for 1 år

Forslag til vedtak: Arne Larsen og Maurice Laidlow velges som varamedlemmer for 1 år

6.5 Valg av valgkomité

Bente Marit Rame (valgt 2023)

- Ulrik Scheen velges for 2 år
- Ingrid Kverneland velges for 2 år
- Gunn Husebø velges for 1 år

Forslag til vedtak:

- Ulrik Scheen velges for 2 år
- Ingrid Kverneland velges for 2 år
- Gunn Husebø velges for 1 år
- Bente Marit Rame valgt i 2023

Fullmakt

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

475 Eiganes Park borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		4 834 972	4 835 496	4 932 067
Innbetalt til felles lån - avdrag		14 754 111	16 818 737	0
Innbetalt til felles lån - renter		1 330 513	829 855	0
Tillegg felleskostnader		7 387	7 387	7 387
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		882 384	874 904	894 744
Innbetalt øremerkede midler		1 502 776	2 095 246	1 620 000
Lading el-bil		109 510	144 447	115 000
Sum inntekter		23 421 652	25 606 072	7 569 198
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	296 660	285 250	313 775
Avskrivninger	5	0	46 750	0
Forretningsførerhonorar		271 656	261 960	279 534
Tilleggstjenester forretningsfører		118 612	122 955	116 373
Revisjonshonorar	2	15 939	6 334	25 000
Vaktmestertjenester		427 944	306 093	450 000
Drift og vedlikehold	3	1 764 110	2 211 291	2 155 000
TV og/eller internett		862 741	877 469	920 295
Forsikringer		441 432	480 758	481 637
Kommunale avgifter		1 371 497	1 311 656	1 546 370
Energi/strøm		979 649	1 116 030	948 000
Administrasjonskostnader		37 249	31 510	75 800
Sum kostnader		6 587 489	7 058 057	7 311 784
Driftsresultat		16 834 164	18 548 015	257 414
Finansielle poster				
Renteinntekter		89 564	20 474	75 000
Rentekostnader		1 339 110	851 058	0
Netto finanskostnader		1 249 546	830 584	-75 000
Resultat	4	15 584 617	17 717 431	332 414

475 Eiganes Park borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	552 484 000	552 484 000
Andre fellesanlegg	5	5 033 285	5 033 285
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		557 517 285	557 517 285
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		47 202	918 264
Forskuddsbetalte kostnader		168 332	162 969
Andre fordringer		0	239 909
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 718 145	2 075 236
Sum omløpsmidler		3 933 679	3 396 378
SUM EIENDELER		561 450 964	560 913 663

475 Eiganes Park borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		635 000	635 000
Opptjent egenkapital		161 529 100	145 944 483
Sum egenkapital	6	162 164 100	146 579 483
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	25 249 314	28 752 478
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	240 955 200	252 589 163
Borettsinnskudd		131 884 000	131 884 000
Sum langsiktig gjeld		398 088 514	413 225 641
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		171 220	14 831
Leverandørgjeld		936 534	789 500
Påløpne renter		11 699	6 520
Annen kortsiktig gjeld		78 896	297 688
Sum kortsiktig gjeld		1 198 349	1 108 538
Sum gjeld		399 286 863	414 334 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		561 450 964	560 913 663

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Kjetil Galta
Styreleder

Hilde Toresen
Styremedlem

Ulrik Scheen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	260 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	36 660	35 250
Sum personalkostnader	296 660	285 250

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	241 522	232 884
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 184 621	1 412 794
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	247 799
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	11 058	5 345
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	323 321	302 850
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	9 619
Sum	1 764 110	2 211 291

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	15 584 617	17 717 431
Avdrag på lån	-15 137 127	-17 385 844
Aktiverte anskaffelser	0	-346 500
Tilbakeføring av avskrivning	0	46 750
Endring disponible midler	447 490	31 837
Omløpsmidler	3 933 679	3 396 378
Kortsiktig gjeld	1 198 349	1 108 538
Disponible midler	2 735 329	2 287 839

Note 5 - Varige driftsmidler

	Opplegg for Zaptec ladestasjon	Varmeanlegg oppgradering	Varmepumpe 30 kwh	Varmepumpe 45 kwh	Honda HTK20 feiemaskin	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	233 750	2 720 098	1 966 687	346 500	19 389	307 314 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	233 750	2 720 098	1 966 687	346 500	19 389	307 314 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	233 750	0	0	0	19 389	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 720 098	1 966 687	346 500	0	307 314 000
Anskaffelsesår :	2017	2018	2011	2022	2011	2008
Antatt levetid i år :	5				5	

Bygninger

Anskaffelseskost pr.01.01 :	245 170 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	245 170 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	245 170 000
Anskaffelsesår :	2009
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	635 000	0	635 000
Egenkapital	161 529 100	15 584 617	145 944 483
Sum Egenkapital	162 164 100	15 584 617	146 579 483

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP filial i Norge 60308105361	Nordea Bank ABP filial i Norge 67143439713
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2009
Rentesats:	4.55 %	5.56 %
Beregnet innfridd:	30.03.2023	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	420 456 000
Lånesaldo 01.01:	381 980	28 370 498
Avdrag i perioden:	381 980	3 121 184
Lånesaldo 31.12:	0	25 249 314
Saldo 5 år frem i tid:	0	17 392 776
Andelssaldo 01.01:	0	252 589 163
Innbetalt IN i perioden:	0	1 664 351
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	13 298 314
Andelssaldo 31.12:	0	240 955 200
Sum pantegjeld for lån:	0	266 204 514

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	2 000 700	2 000 700
	1	1 818 358	1 818 358
	1	1 680 968	1 680 968
	1	1 589 797	1 589 797
	1	1 510 022	1 510 022
	2	1 453 040	2 906 080
	1	1 443 543	1 443 543
	1	1 418 851	1 418 851
	1	1 396 058	1 396 058
	1	1 381 733	1 381 733
	1	1 266 266	1 266 266
	1	1 168 130	1 168 130
	1	1 111 148	1 111 148
	1	1 073 160	1 073 160
	1	971 121	971 121
	1	945 663	945 663
	1	589 447	589 447
	1	474 465	474 465
	1	360 262	360 262
	1	131 546	131 546
	1	11 997	11 997

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 398 088 514 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 557 517 285.

Resultat og balanse med noter for Eiganes Park borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiganes Park borettslag

Styreleder	Kjetil Galta (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Hilde Toresen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Ulrik Scheen (sign.)	27.02.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Eiganes Park borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiganes Park borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og oversikt over antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter under note 7 som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-28 21:04:36 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Sak 2 - Årsregnskapet 2023

Driften

Virksomheten i borettslaget gikk bra gjennom hele fjoråret. Kostnadene ble som forventet og vi unngikk å få noen store, negative overraskelser. Dermed fikk vi et regnskapsmessig godt resultat.

Denne konklusjonen gjelder også vår egen energiproduksjon og driften i Teknisk Rom.

Energiregnskapet. Perioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Etter noen utfordrende år med skyhøye energipriser stabiliserte det seg noe i året som gikk.

Energiprisene er fremdeles høye i forhold til hva vi i dette landet er historisk har vært vant til.

Ifølge beslutningen på Generalforsamlingen i 2017 skal vi bruke samme pris pr. kwt som Lyse på den energien vi fakturerer beboerne i Eiganes Park borettslag. Det har vi også gjort. Her er regnestykket:

ÅRET 2023	01.01.2023 - 31.12.2023
Total varmeproduksjon (Kwh)	1140119
EPB tilført Kwh	509257
COP inkl. elkjele (Total varmeprod. Kwh/Tilført Kwh)	2,3
Beboer varmelev. målt i leiligh. Kwh	701550
Varmetap (sirkulasjonstap) av total varmeproduksjon	38,45 %
EPB kost (509257 Kwh *1,32 Kr/Kwh)	672219
Beboer kost (701550 Kwh*2,08 kr/Kwh)	1459224
Fortjeneste EPB (Brutto)	787005
Avskrivning	350000
Utgifter med drift av anlegget (tilsyn + vedlikehold)	105000
Ikke belastet transport 87794 KWH * 2,08	182612
Netto fortjeneste	149393

Tilført energi EPB teknisk rom KWH	509257
egenprodusert KWH	630862
Lever ut fra tek.rom KWH	1140119
Transport/varmetap rør 38,45%	438569
Målt i beboers leiligheter	701550
Vi har kjøpt energi 12 mnd snitt	1,01
Inkludert MVA	1,2625
Nettleie	<u>0,42</u>
Sum inkludert mva	1,68
Motatt strømstøtte inklusiv mva i snitt	<u>0,36</u>
Sum netto strømpris	1,32
Strømpris levert beboer netto	1,98
Driftkostnad teknsk rom 24/7 avtale	<u>0,10</u>
Energipris levert beboer	2,08

Ikke belastet

87 794 kwh

Sak 3 - Informasjon fra styret

Om Eiganes Park borettslag

Organisasjons nr. 991 449 744.

Eiganes Park borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 127 andelsleiligheter. Borettslaget har valgt Bate boligbyggelag som sin forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Kjetil Galta	styrets leder	Steingata 102C
Ulrik Scheen	styremedlem	Steingata 104C
Hilde Toresen	styremedlem	Steingata 108E
Arne Larsen	varamedlem	Steingata 102B
Maurice Laidlow	varamedlem	Steingata 106D

Møtevirksomhet.

Det har vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 57 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer.

Vi har avholdt vår tradisjonelle sommerfest også i år. Opplegget var, tradisjonen tro, grillmat med godt drikke og vafler med rømme og syltetøy. Stor og god stemning!

Vi arrangerte også en samling i atriene mellom 102 og 104 med servering av julegløgg. Denne markeringen av starten på adventstiden var også vellykket, selv om det var kaldt!

Økonomi.

Borettslagets økonomi er god, og beholdningen av disponerte midler er økt.

Vi er nå inne i en periode hvor vi slipper å bruke store beløp på ytre vedlikehold. Styret har dermed hatt midler til å gjennomføre noen ønskede investeringer i forbedringer og økt standard.

På bakgrunn av den gode økonomien, god kontroll av driften og få uforutsette hendelser, besluttet styret å øke andelseiernes innbetaling til dekning av felleskostnadene (dvs. husleien) for 2024 med kun 2%. I følge Bate er den gjennomsnittlig på hele 7 % i de borettslagene som Bate er forretningsfører for.

Forøvrig viser vi til Årsregnskapet 2023.

Styrets arbeid i perioden.

Automatiske døråpnere.

Det ble montert automatiske døråpnere i hovedinngangene i januar. Vi fikk en problematisk oppstart da det viste seg at optikken ble forstyrret av reflekser fra glassfeltene ved siden av dørene. Det har vært krevende for installatøren å finjustere dette. Vi har dessuten vært plaget med småstein som legger seg inntil dørterskelen. Det ser heldigvis ut til at vi nå har løst disse problemene.

Vi har inngått årlig service avtale med Bjelland Automatic AS på alle 16 dører med automatikk.

Service på ytterdører og terassedører.

Vi har hatt besøk av vår service-kontakt når det gjelder ytterdører i leilighetene. Det er nå 16 år siden dørene ble montert, så noe slitasje må vi regne med. Foreløpig er kostnadene relativt små.

Forsikring.

Vi har hatt møte med vårt forsikringsselskap IF og gjennomgått vårt HMS-system og oppfølging av dette. Dessuten informerte vi IF om de utbedringer vi har gjennomført av de såkalte «kritiske terrasser». Resultatet av dette møtet ble en redusert premie på 15%, tilsvarende kr. 70 000.- pr. år.

WI-FI og Ladeanlegg i garasjen.

Vi har vært plaget av stadige konflikter mellom teknisk rom og lade-anlegg i garasjen. Teknisk rom og lade-anlegg har tidligere delt en internettlinje. Nå har vi oppgradert systemet og installert flere WI-FI. Dette gjør at vi har adskillig bedre dekning. Dessuten har vi lagt opp et nytt kabelstrek med direkte linje til teknisk rom.

Mindre forurensing i garasjeanlegget.

Nær 50 % av bilparken i Eiganes park borettslag er nå elektrisk. Som følge av dette er forurensingen fra eksosen redusert betydelig, og vi har derfor justert ned hastigheten på viftene i garasjeanlegget.

Uteområdet.

Helt fra innflyttingen i borettslaget i 2008 har vi hatt problemer med å få beplantning ved inngangspartiet til å trives og blomstre. En hyggelig velkomst setter vi alle pris på, enten vi er fastboende eller det er venner eller slekt som kommer på besøk. Vi har derfor oppgradert begge våre inngangspartier med nye pergolaer og ny beplantning. Og vi spanderer ekstra belysning i adventstiden.

Vi håper disse tiltakene vil fungere godt og bidra til at det er hyggelig og komme på besøk !

For øvrig har vi fylt på bark samt plantet en del tulipaner.

Installering av komfyrvakt på kjøkkenet og magnetventil i vannfordeler-skapene.

Vi har i året som har gått hatt flere tilfeller med tørrkoking av gryter, med tilsvarende fare for brann.

Dessuten har vi hatt mange vannlekkasjer de siste årene, med store vannskader.

Som en følge av dette vedtok styret å sette i gang et sikkerhets-prosjekt. Opplegget består i å montere en komfyrvakt på kjøkkenet og en magnetventil i vannfordeler-skapet. Komfyrvakten slår av strømmen på komfyren ved overoppheting. Magnetventilen stenger inntaket av kaldt vann ved fuktighet i vannfordeler-skapet. I tillegg utløses en alarm som skal varsle beboerne at noe er galt.

Styret valgte å starte prosjektet med å ta blokk 108 i 2023, og vil vurdere om vi skal ta 1 blokk hvert år, eller ta alle 3 gjenværende samlet.

Tilbakemeldingene har vært gode og mange av beboerne i Eiganes Park har ytret ønske om at alle blokkene må tas. For å sikre at alle leilighetene skal få dette systemet installert, ønsker styret at borettslaget skal dekke kostnadene. Dette er imidlertid en oppgradering av de enkelte beboeres anlegg og er derfor egentlig den enkelte beboers kostnad.

Styret vil derfor legge denne saken frem på generalforsamlingen som egen sak.

Under installeringen av magnetventilene i blokk 108 viste det seg at det var på høy tid med et tilsyn på vannfordeler skapene. Flere defekte ventiler ble oppdaget og skiftet ut. Dette ble utført som tilleggsarbeid, og dermed betalte den enkelte beboer disse ekstra kostnadene.

Vedlikehold av balkonger mot Steingata.

Vi har oppgrader flere balkonger mot Steingata, da det viste seg at enkelte av balkongene hadde råte på treverket mellom betong og rekkverk.

Heiskontroll.

Borettslaget har i alle år hatt en fast avtale med leverandøren av heisene - KONE. De foretar systematisk, og uanmeldt, service 4 ganger i året.

Vi har i året som er gått oppgradert alle 8 heisene med montering av Easygate 4G til Kones alarmsenter. Dette måtte vi gjøre fordi GSM systemet som tidligere var montert nå er avviklet.

I tillegg til dette har myndighetene bestemt at det skal være en omfattende kontroll av et autorisert firma hvert 2. år.

Vi har avtale med Norsk Heiskontroll AS.

Brannslukkere.

Schau Andreassen AS gjennomførte en 5 årig kontroll av brannslukkere. 99 brannslukkere ble plassert i kjelleren og testet. På 14 av disse ble det tatt 10 års kontroll.

28 brannslukkere ble ikke levert ned i kjelleren. Vi minner om det er beboers plikt å ha godkjent brannslukker i leiligheten.

Skifte av filtre til ventilasjonsanlegget.

I henhold til anbefalingen fra leverandøren av ventilasjonsanlegget, ber vi alle beboere om å skifte filtre hver høst, etter pollen-sesongen. Selv om det egentlig er en kostnad som den enkelte beboer skal betale selv, har styret kjøpt inn og delt ut et sett filtre hver høst. Selve jobben med å skifte filtre kan være brysom for endel beboere. Styret har derfor inngått en avtale med leverandøren og fått ham til å foreta skiftet, for en rimelig penge.

Vår-rydding.

Container for restavfall ble plassert ved nedkjørselen til parkeringskjelleren. Mange beboere benyttet anledningen til en opprydding i boder og liknende.

Årlige fast pålagte kontroller.

I henhold til lover og forskrifter har autoriserte firmaer utført kontroller av:

lekeapparatene

nødlis

røykluker og ventilasjon i trappegangene

sprinkleranlegget

brannalarmen

brannslukkingsutstyret i garasjeanlegget

Forslag fra styret

Installering av komfyrvakt og magnetventil i vannfordeler-skapet

Vi viser til rapporten fra styret angående de saker som styret har arbeidet med det siste året. Her er det redegjort for vårt sikkerhets-prosjekt og installeringen av komfyrvakt på kjøkkenet og innstallering av en magnetventil med alarm i vannfordeler-skapet.

Dette systemet ble installert i alle leilighetene i blokk 108 i fjor høst. Systemet har vist seg å ha noen barnesykdommer, og leverandørene har dessuten hatt noen utfordringer med en av sine underleverandører. Det er styrets oppfatning at disse utfordringene vil bli løst i løpet av våren.

Det er styrets plan at vi da skal gå videre og installere dette systemet i alle leilighetene og at borettslaget skal betale alle kostnadene.

Da en slik standardheving egentlig skal bekostes av den enkelte andelseier, må generalforsamlingen godkjenne beslutningen med 2/3 flertall.

Styret begrunner sitt forslag med at det vil skape en økt sikkerhet for alle beboere, og dermed bør installeres i alle leilighetene.

Dessuten vil et slikt sikkerhets-system gi en betydelig rabatt i forsikringspremien, og dermed være selvfinansiert i løpet av en del år.

Borettslaget har god økonomi og penger på bok til å gjennomføre tilbake i år. Tiltaket ligger også inne i årets budsjett.

Forslag til vedtak:

Styrets gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet med installering av komfyrvakt og magnetventil med alarm i alle leiligheter i borettslaget.

Det forutsettes at systemet justeres i tråd med de erfaringer som er gjort med 1.trinn av prosjektet.

Valgkomiteens instilling

Styreleder:	Kjetil Galta (102)	Velges for 2 år
Styremedlem:	Per Ramvi (104)	Velges for 2 år
Styremedlem:	Hilde Thoresen (108)	Velges for 1 år
Varamedlem:	Arne Larsen (102)	Velges for 1 år
Varamedlem:	Maurice Laidlow (106)	Velges for 1 år

Stavanger 01. Mars 2024

Ruth Bjelland Finn Ramsland Bente Marit Rame Gunn Husebø

Valgkomite:

Bente Marit Rame	(valgt 2023)
Ulrik Scheen	velges for 2 år
Ingrid Kverneland	velges for 2 år
Gunn Husebø	velges for 1 år

ORDENSREGLER:

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode boforhold i hele boligområdet. Dermed fremmes det enkelte hjemms hygiene og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted, slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt. Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen eller på fellesarealet. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt.

Papir, uønsket reklame og annet avfall må ikke legges i fellesarealene/oppgangene og ødelegge et ellers godt inntrykk.

Fellesantenne for radio og TV er montert og det må kun brukes de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre, eventuelt generalforsamlingen.

Utendørs tørking av tøy, samt støyende arbeid må ikke skje på søndager / helligdager, eller 1. Og 17. Mai. Vis hensyn til naboene.

PLENER OG BEPLANTNING

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenen i vår - og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med og pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt. Rullebrett er ikke tillatt brukt i atréne.

FOTBALLSPARKING

Fotballsparking skal ikke skje på plener. Det henstilles til den enkelte beboer å være behjelpelig med at dette påbudet overholdes.

HUSDYRHOLD

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan likevel holde dyr hvis gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre brukerne av eiendommen.

Styret kan derfor skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes en hund eller en katt. Søkraden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet.

Søkraden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Søknaden skal normalt være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen. Eventuell klage på dyrehold, må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nektning av å fjerne dyr, vil styret vurdere å gå til rettslige skritt for å få dyret fjernet og/eller gi salgspålegg.

RO I BOLIGENE.

I tiden kl. 23.00 – 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

UTSTYR, SKILT M.V.

Oppsetting av slikt som varmpumper, antenner, flaggstenger, skilt, markiser, m.v. krever skriftlig søknad og skriftlig godkjenning av styret. Eventuell oppsetting av markiser skal skje etter en helhetlig plan i borettslaget.

PARKERING.

Benytt parkeringsplassene i parkeringsanlegget. Kjør sakte (maks. 10 km/t) og med omtanke i garasje anlegget. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med borettslagets styre. Anlegget skal kun benyttes til parkering av bil. Eventuelt ojesøl etc. og brennbart materiale må fjernes umiddelbart. Port åpner skal ikke oppbevares i bilen. Garasjeporten skal være helt lukket før man kjører videre.

TRAPPEROM OG OPPGANGER.

Sykler, ski, barnevogner, møbler, klær og lignende må ikke settes i felles trapperom og ganger (rømningsveier). Utenfor må sykler etc. parkeres på anvist sted slik at de ikke sjenerer andre. Sykler som er ubrukelige skal fjernes fra sykkel parkeringsplasser. Ukjente personer, fremmede og selgere må ikke slippes inn i oppgangene eller garasjeanlegget, med mindre dette er avtalt. I så fall skal disse følges ut når avtalt oppdrag er utført. Parkering på fellesområdet ved garasje åpningen kan kun skje etter avtale med styret.

RENHOLD.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer. Borettslaget har ansvar for renhold av ganger, heiser og annet fellesareal. Slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar. Sjøppe! må pakkes godt inn og kildesorteres før det bringes til søppecontainere. Bidra til at søppeområdet holdes rent og ryddig.

BRUK AV APEN ILD, GRILLING.

På grunn av brannsikkerhet og av hensyn til naboer, er det ikke tillatt å bruke kullgrill og engangsgrill. Grilling er tillatt, men da kun ved bruk av gass eller elektrisk grill.

REGULATIONS:

Regulations do not only impose obligations, but create rights. Regulations should be a means of protecting the good resident, and ensuring peace and good living conditions in the residential area. This will further comfort and well-being in every home. It must be in the interest of every resident to adhere to and respect these regulations which are necessary to make our residential area a pleasant place to live. The principle rule must be that no residential accommodation is used to the detriment of others.

GENERAL HOUSE RULES.

The house and its rooms must be treated with care. Residents are liable for damage caused through negligence. It is important to follow the given operating instructions.

Report to the Board immediately if significant damage is discovered / occurs in the home, or in the communal area. It is incumbent upon the residents to ensure regular cleaning within the property boundaries according to the guidelines which the Board has approved. Paper, unwanted direct mail and other waste, must not be left in common areas and stairways, because this will spoil an otherwise good impression of our homes.

Communal antenna for radio and TV sets has been erected and must only be used with suitable wiring. Installation of extra outdoor antennas, must be approved by the Board of the housing community or the General Assembly.

Outdoor drying of clothes and noisy work should not be done on Sundays, bank holidays, and/or 1st and 17th of May. Please consider your neighbours.

LAWN AND PLANTS.

Make sure you do not overuse the lawn in spring and autumn, when the grass roots easily can be damaged. Please make sure that the lawn, trees and plants are not destroyed. Cycling on the lawns and playgrounds is not permitted. Skateboards are not allowed in the courtyards.

FOOTBALL.

Please do not play football on the lawn. It is up to each resident to help uphold this rule. Residents have access to the public stadium.

PETS.

It is normally not allowed to keep animals. However, residents are permitted to keep a pet if they have a good reason and the animal does not cause any inconvenience to the housing community or other users of the property.

The Board might therefore allow a resident to keep a cat or a dog following submission of a written and well-founded application. This application must be submitted in a separate form obtained from the Board. The applicant must also accept the prescribed conditions for keeping a pet

The application must be accompanied by a declaration signed by the nearest neighbours that they do not oppose the applicant keeping a pet.

The application will normally be processed within one month from when it is received by the Board. No answer is to be regarded as a granting of the application. A decision can be appealed to the General Assembly.

Any complaint on pets must be made in writing. The Board may convene the involved parties to discuss the matter. The Board has the right to impose the removal of the animal. In the case of refusal by the resident to remove the animal the Board may pursue legal means to have the animal removed or sold.

SILENCE IN THE BUILDING.

All residences shall be quiet between 23.00 to 06.00, there shall be silence in all residences. Each resident should ensure that they do not disturb their neighbours.

EQUIPMENT, SIGNS, ETC.

The setting up of equipment such as heat pumps, aerials, flagpoles, signs, awnings, etc. requires a written application and written approval by the Board. Awnings are to be erected following a comprehensive plan in the housing cooperative.

PARKING.

Use the spaces available in the car park facility. Drive slowly (max. 10 km/hour) and take care within the garage area. Cars with no registration plate will be removed unless it has been agreed with the Board of the housing community. The garage should only be used for parking of cars. Oil spills, combustibles, etc. must be removed immediately. The gate opener must not be left in the car. The garage door must be completely closed before proceeding.

STAIRCASES.

Bicycles, skis, prams, furniture, clothes and the like must not be left in common stairways and hallways (escape routes). Bicycles etc. must be parked outside in the assigned place such that they do not disturb others. Useless bicycles must be removed from the bike parking. Unknown persons, strangers and salespersons are not allowed in the hallways or the garage, unless having an appointment. Please accompany these persons when the mission is completed. Parking in the common area close to the entrance of the garage is only allowed upon agreement with the Board.

CLEANING.

It is not allowed to shake blankets or sheets from balconies or windows. The residents association has responsibility for the cleaning of hallways, lifts and other common areas.

Drains on the balconies must at all times be kept clean so that surface water does not run into the home. A resident may be held financially responsible for damage caused by neglect to do this. Rubbish must be packed in well and be sorted before it is taken to the communal bins. Help to keep the rubbish area clean and tidy.

OPEN FIRE OR BARBECUE.

For fire safety reasons and for the sake of your neighbours, charcoal grills and disposable grills are not allowed. Barbecues are permitted, but only by using natural gas or electricity.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eiganes Park borettslag tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - Vikinghuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Per Kristian Haaland ble valgt til møteleder.

Arne E. Gundersen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Ingrid Anette Kverneland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 32 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 33 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Arne E. Gundersen fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Det fremkom ingen merknader til innkalling og sakliste.

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Hovedpostene i årsregnskapet ble presentert av Arne Larsen.

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.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 275.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Installering av komfyrvakt og magnetventil

Styret presenterte innmeldt sak.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet med installering av komfyrvakt og magnetventil med alarm i alle leiligheter i borettslaget.

Det forutsettes at systemet justeres i tråd med de erfaringer som er gjort med 1. trinn av prosjektet.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteens instilling:

Styreleder: Kjetil Galta (102) Velges for 2 år

Vedtak:

Kjetil Galta ble valgt til leder for 2 år, ved akklamasjon.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens instilling:

Styremedlem: Per Ramvi (104) Velges for 2 år

Vedtak:

Per Ramvi ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgkomiteens instilling:

Styremedlem: Hilde Thoresen (108) Velges for 1 år

Vedtak:

Hilde Thoresen ble valgt til styremedlem for 1 år, ved akklamasjon.

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens instilling:

Varamedlem: Arne Larsen (102) Velges for 1 år

Varamedlem: Maurice Laidlow (106) Velges for 1 år

Vedtak:

Arne Larsen og Maurice Laidlow ble valgt til varamedlem for 1 år, ved akklamasjon.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Kjetil Galta - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Per Ramvi - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Hilde Thoresen - valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Arne Larsen - valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Maurice Laidlow - valgt for 1 år i 2024

6.5 Valg av valgkomité

Bente Marit Rame (valgt 2023)

- Ulrik Scheen velges for 2 år
- Ingrid Kverneland velges for 2 år
- Gunn Husebø velges for 1 år

Vedtak:

Boligselskapets valgkomité.

Ulrik Scheen - valgt for 2 år i 2024

Ingrid Kverneland - valgt for 2 år i 2024

Gunn Husebø - valgt for 1 år i 2024

Bente Marit Rame - valgt for 2 år i 2023

Stavanger 19.03.2024

Protokoll for Eiganes Park borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Kristian Haaland (sign.)	20.03.2024
Protokollvitne	Ingrid Anette Kverneland (sign.)	20.03.2024

Byggeteknisk Beskrivelse

Eiganes Park

Generelt:

Prosjektet er utviklet av Link Signatur Arkitekter AS med Bjergsted Investering AS som oppdragsgiver. Prosjektet består av fire separate bygg, gruppert rundt to felles tun som vist på utendørsplan. Byggene består av bygg A, B, C og D og er planlagt med totalt 127 leiligheter. Bygg A og B utgjør byggetrinn 1 og har 72 leiligheter. Leilighetenes størrelser varierer fra 35 til 173m². 80% av leilighetene totalt i prosjektet tilrettelegges med livsløpsstandard.

Alle bygg oppføres i 5 etasjer og samles i ett felles lukket parkeringsanlegg. Byggene oppføres med yttervegger i hvitmalt/beiset trepanel, emaljert/farget glass og glassflater. Hovedinngangsparti for det enkelte bygg vil bli belagt med fliser etter arkitektens valg. Felles inngangspartier, trapper og ganger vil ha fliser på gulv og sparklet og malte betongvegger. Himlinger blir sparklet og malt betong i kombinasjon med absorbenter som skal gi forskriftsmessige akustiske forhold i fellesarealer.

Byggene er utstyrt med heis som går ned til garasjeanlegg. Lukket parkeringsanlegg er tilegnet biler, sykler og sportsboder. Hvert bygg har heis og trapp med direkte forbindelse til parkering og uteområde. 12 leiligheter har direkte inngang fra terreng og må dermed ut fra felles trapperom for å nå egen inngang. Hele tomten vil bli opparbeidet og beplantet (jmf utomhusplan). Det vil bli etablert eget felles avfallsanlegg ved Steingata med nedgravede søppelcontainere på utside av bygg iht utomhusplan.

Alle leiligheter har privat terrasse eller balkong. Det vil bli lagt opp porttelefonanlegg med video (med unntak fra 12 leiligheter med inngang direkte fra terreng) samt fjernåpning av hovedinngangs dør fra den enkelte leilighet. Inn til garasjeanlegg vil det være port med automatisk åpning med sendere. Det skal etableres boligsprinkling i alle leiligheter, og garasjeanlegg skal sprinkles for å gi ekstra god brannsikkerhet.

Byggene er ikke ferdig prosjektert, og vi vil derfor forbeholde oss retten til mindre justeringer. I forbindelse med fremføring av tekniske anlegg vil det bli aktuelt med mindre utføring på vegger og i tak.

Godkjent bebyggelsesplan og rammetillatelse foreligger.

Hovedmaterialer konstruksjoner

Prosjektets bæresystem består av stedstøpt betong, brannisolerte stålsøyler i yttervegger. Tak utføres med profilerte stålplater, isolert og kledd med gips på leilighetsside. Skillevegger mellom leiligheter, felles korridor og rundt trapp og heis vil oppføres i betong eller lydvegger i stål og gips. Innervegger oppføres i all hovedsak som lettvegger i stål og gips. Enkelte innervegger vil være i betong. Himlinger vil utføres som sparklet og malt betongoverflate, eller som sparklet og malt gipshimling der det blir nedforinger i himling samt for leiligheter i 5.etg. Overgang mellom vegger og tak vil ikke bli listet. For de fleste leiligheter vil bad, wc, bod og entré/hall himles ned grunnet tekniske installasjoner. Generelt må det påberegnes innkassing av tekniske installasjoner og i deler av andre rom.

De store terrasseflatene mot sør og vest vil gi et sprang i betonghimling i etasje under for leiligheter i 1, 2 og 3.etg. Dette på grunn av at terrasser skal nås trinnfritt og at betongdekke må isoleres i overkant mot terrasseflate. Endelig løsning og evt. tilpasning mot støtende himlingsflater vil løses individuelt for hver enkelt leilighet i detaljprosjekteringen.

For ytterligere informasjon om den enkelte leilighet henvises det til romskjema og kjøkken/baderomstegninger.

Diverse spesifikasjoner:

Garasjeanlegg:

Vegger og tak i garasje består av betong. Gulv i garasjeanlegg består av asfalt. Det er avsatt en sportsbod per leilighet i lukket parkeringsanlegg. Alle leiligheter over 40m² får egen parkeringsplass. Parkeringsplassene vil bli oppmålt og merket med leilighets nr i samsvar med sportsboder. Det vil bli lagt opp til sykkelparkering i garasje anlegget (se plantegning garasje anlegg).

Sykkelparkering:

Prosjektet er dimensjonert med 2 stk sykkeloppstillingsplasser per leilighet. Dette grunnet prosjektets gunstige plassering i forhold til Stavanger sentrum og turområder. Prosjektet har forpliktet seg til å legge til rette for økt sykkelbruk. Plasseringen av sykkeloppstillingsplasser er i lukket garasjeanlegg, i felles bod og tun. Sykkelparkeringen vil være felles, -ikke merket.

Felles bod:

På inngangsplan ved alle felles trapperom er det ca 16-17m² stor bod som skal kunne benyttes til oppstilling av barnevogner, ei-rullestol og sykler. Ett av trapperommene (inngang sør, bygg A) har et mindre bodareal på inngangsplan, men har i tillegg en 4m² felles bod på plan 2,3 og 4.

Dører og port:

Garasje port leveres som leddport med motordrift. Motor betjenes fra fjernkontroll eller trykknapp. Hver leilighet får en fjernkontroll. Dører til sportsboder i kjeller leveres i tett, malt utførelse med låsesylinder. Hovedinngangs dør inn til byggene leveres i pulverlakkert aluminium med glassfelter i.h.t. fasadetegninger. Dører fra parkeringsanlegget inn i byggene vil være malte ståldører i godkjent brannklasse. Inngangsdører for øvrig i fellesarealer skal være i laminerte tredører. Farge etter arkitektens valg og i godkjent brann- og lydklasse.

Vinduer og terrassedører:

Alle vinduer er trevinduer med metallbeslag. Vinduer leveres som 3- eller 2 lags energiglass med tilsvarende lav u-verdi. Vinduer og terrasse-/balkongdører leveres ferdig hvitmalt innvendig og med lakkert aluminiumsbeslag på utside. Alle soverom vil ha 1 lukkevindu. Vindu for øvrig leveres som faste glassfelt eller lukkevindu i henhold til fasadetegninger.

Terrasser/balkonger:

Samtlige terrasser og balkonger leveres med tretremmer. Arealer kan bli litt justert i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Elektro:

I fellesanlegget for byggene vil det bli montert belysning etter arkitektens valg. Terrasser vil bli levert med 1 stk utelampe samt 1 dobbel stikkontakt. Ved hver leilighets inngang vil det bli montert dørklokke. Hver leilighet, med unntak fra 12 leiligheter med inngang direkte fra uteområde, får porttelefon med video og automatisk døråpner. Sentral for porttelefon monteres utenfor det enkelte byggs hoveddør. Det vil for hver av bodene i garasjeanlegg bli levert 1 dobbel stikkontakt som er koblet til fellesanlegget.

Postkasser:

Det vil bli levert postkasse til hver leilighet i felles stativ innenfor hovedinngang til hvert av byggene. Postkassene vil bli utstyrt med egen låsesylinder.

Heis:

Hvert bygg har innvendige heiser. Heisene er wire heis egnet for dette formålet.

Varme:

Det legges frem gassledning til den enkelte leilighet som avsluttes ved veranda med kuleventil. Det kan mot tillegg i pris bestilles opplegg til gasskomfyr. I noen av leilighetene, kan det mot tillegg i pris, bestilles gasspeis. Forbehold om levering pga krav om sikkerhet. Oppvarming av leiligheter er i form av vannbåren varme generert gjennom radiatorer i leilighetene. Det er vannbåren gulvvarme i våtrom og på gjestetoalett.

Ventilasjon:

Det installeres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Friskluft blåses inn i soverom og stue og trekkes av via kjøkken, våtrom og bod. Styringssskap/aggregat for balansert ventilasjon blir plassert i innvendig bod. For leiligheter uten bod inne i leiligheten vil styringssskapet sannsynligvis plasseres i himling over wc på toalett. Avtrekk fra kjøkkenhette føres utenom varmegjenvinner til det fri. Vertikale sjakter i leiligheter er symbolsk plassert på salgstegninger. Utforming og plassering vil kunne justeres. Sjakter skal bygges opp med godkjent brann og lydklasse. Garasje anlegg ventileres i henhold til gjeldene forskrifter. Boder i garasje ventileres sammen med garasje anlegg. Ventilasjonsanlegget for garasje plasseres i garasje.

Kjøkken/Bad/Garderobe:

Kjøkken leveres fra HTH og er i modell KI Design Hvit Eik Modern med hvit høyglans laminat, sort brazil laminat benkeplate og alu sokkel. Det kan fritt velges mellom alle modellene fra Design seriene til samme pris.

Baderomsmøblene er i samme modell som kjøkken, med underlimt hvit emaljert servant og speil.

Garderobeskap er modell 900 Hvit Eik Dekor med dekor på synlige sider.

For ytterligere informasjon se kjøkken/baderomstegninger med spesifisering.

NB! (alle kjøkken leveres uten hvitevarer).

Sanitær:

Sanitærutstyr for wc, bad og vaskerom:

- Alle toaletter leveres vegghengt
- Dusjhjørne med nedsenkenket gulv
- 2 sluker; en hovedsluk og en hjelpesluk (gjelder kun hovedbad)
- Tilkobling for vann og avløp samt strømuttak for vaskemaskin og tørketrommel

Sanitærutstyr for kjøkken:

- Blandebatteri med høy, svingbar tut
- Tilknytningsbeslag og opplegg for oppvaskemaskin, klar for kobling
- Vaskekum leveres av kjøkkenleverandør og framkommer av kjøkkentegninger
- 1 stk 6kg pulverbrannapparat per leilighet.

Utvendig Sanitær:

Det vil mot hage bli lagt opp 2 utvendig uttak for vann per bygg. Det vil ikke være vannuttak eller sluk i garasjeanlegg.

Avfall sortering:

Det leveres nedgravete avfalls kummer som vist på utenhusplan fra arkitekt.

Utendørsanlegg:

Det vil bli opparbeidet et komplett utendørsanlegg for tomten. Mellom bygg B og C er det regulert en offentlig gangsti som forbinder nord- og sørsiden av prosjektet, ref bebyggelsesplan og utomhusplan. Det vil bli opparbeidet plenareal, planteareal, interne veier vil få fast dekke. Det vil bli opparbeidet lekeområde på tomten i henhold til kommunal norm. Utvendige trapper og forstøtninger vil bli oppført i betong. Det vil i en moderat målestokk bli montert parkbelysning. Forøvrig vil opparbeidelse bli gjennomført i.h.t. utendørsplan.

Forbehold:

Det tas forbehold om at utførelse og materialvalg kan justeres i byggefasen under forutsetning av at prosjektets totale kvaliteter ikke forringes. Det tas forbehold om at de foranbeskrevne typer/leveranser kan bli endret under forutsetning av at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes. Møblering og hvitevarer som er vist på salgstegetning inngår ikke i leveransen. Salgstegninger kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling og innredning eller møbler. Selger tar forbehold om endringer grunnet offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet. Selger beholder full eiendomsrett til ubebygd del av tomten, som skal benyttes til oppføring av senere byggetrinn, også etter at eiendommen er seksjonert.

EIGANES PARK AS

ROMSKJEMA FOR SAMTLIGE LEILIGHETER

ROM	GULV	VEGG	HELVING	BEKKEHO	SANITÆR	VEN	ANNE
ENTRE	parkett*	Slett miljøtapet som males 2 strøk	Sparklet og hvitmalt betong- eller gipsflater.	1 stk. dobbel stikkontakt 1 stk. lyspunkt i tak m/bryter.			Røykvarsler Port-telefon Urvendig ringeløkke ved inngangsdør til leilighet.
KJØKKEN	parkett*	Slett miljøtapet som males 2 strøk	Sparklet og hvitmalt betong- eller gipsflater.	Stikkontakt for komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og vifte 2 dobbel stikkontakt over kjøkken-benk 3 spotter under overskap med dimmer 2 dobbel stikkontakt ved spiseplass 1 lyspunkt i tak m/bryter.	Ett greps kjøkkenbatteri. Kran for oppvaskmaskin.	Mekanisk avtrekk for kjøkkenhette	Kjøkkeminuredding: Se tegninger og spesifikasjoner i Byggeteknisk Beskrivelse.
STUE	parkett*	Slett miljøtapet som males 2 strøk	Sparklet og hvitmalt betong- eller gipsflater.	6 doble stikkontakter 2 stikkontakter ved tak m/bryter. 1 stikkontakt for TV/radio 1 uttak for telefon (kun rør fremlegg).	Radiator for vannbåren varme.	Balansert	
SOVEROM	parkett*	Slett miljøtapet som males 2 strøk	Sparklet og hvitmalt betong- eller gipsflater.	2 doble stikkontakter 1 lyspunkt i tak m/bryter.		Balansert	Garderobe: Se vedlagt tegning og spesifikasjoner.

ROM	GULV	VEGG	TEILING	TEKSTRO	SMÅTØY	VANN	ANDRE
BAD/ VASKEROM	Fliser 3 farger etter arkitektens anbefaling	Fliser 3 farger etter arkitektens anbefaling	Nedført gips- himling sparklet og malt	4 downligts med dimmer Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. 1 Dobbel stikkontakt ved speil/vask Vannbåren gulvvarme med termostat.	Et greps servanbatteri Dusjvegg herdet glass. Termostat dusj batteri. Gulvsluk 1 stk samt hjelpesluk. Vegghengt klosett hvit. Kram og avløp for vaskemaskin. **	Mekanisk avtrekk	Baderoms- inndeling. Se vedlagt tegninger og spesi- filasjoner. Plassering av styringskap for balansert ventilasjon over sistene for leiligheter uten innvendig bod.
WC	Fliser 3 farger etter arkitektens anbefaling	Sparklet og malte flater. 2 strøk maling Sokkel flis.	Sparklet og hvitmalt betong- eller gips flater.	1 punkt for lys over speil v/servant m/bryter. 1 lyspunkt i tak m/bryter Vannbåren gulvvarme med termostat.	Vegghengt klosett		
VASKEROM/ BOD	Fliser 3 farger etter arkitektens anbefaling	Sparklet og malte flater. 2 strøk maling Sokkel flis.	Sparklet og hvitmalt betong- eller gips flater.	1 lyspunkt i tak m/bryter Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. 1 dobbel stikkontakt Vannbåren gulvvarme med termostat.	1 stk utslagsvask i stål med ettegrips blandeblender. 1 stk gulvsluk		
BOD	parkett*.	Sparklet og malte flater.	Sparklet og hvitmalt betong- eller gips flater.	1 Dobbel stikkontakt. 1 lyspunkt i tak m/bryter. 1 stk taklampe			Plassering av styringskap for balansert ventilasjon
HOVED- INNGANGS- PARTI	Fliser: 30X30 1 hht arkitektens valg	Sparklede og malte flater	Sparklet og hvitmalt betong- eller gips- flater.	Generell belysning iht ark. valg			
FELLESAREAL TRAPPEROM	Fliser: 30X30 1 hht arkitektens valg	Sparklede og malte flater	Sparklet og hvitmalt betong- eller gips- flater.	Generell belysning 1 dobbel stikkontakt pr. etg.	Nødvendig brannslukningsutyr.		
SPORTSBOD I GARASJE- ANLEGG	Asfalt/Betong	Ensidig panel 2m høyde.	Betong.	1 stk. taklampe. 1 dobbel stikkontakt			Leveres med låsbar dør

- Sprinkler:** Boligene leveres med boligsprinkling. Kan bli åpen installasjon i enkelte boliger.
- Ytterdører:** Leveres ferdig malt fra fabrikk. Farge etter arkitektens valg. (Dør fra leilighetene til felles korridor).
- Innerdører:** Leveres hvit slette med hvitmalte karmmer. Dørbeslag og håndtak i forkrommet matt stål.
- Fargevalg innvendig:** Det kan velges 1 farge pr. rom. Etter kundens valg.
- TV:** Kabel TV: Signal NRK1, NRK2 Norsk TV2 og lokal TV, samt alle våre radiokanaler leveres. Tilknytningsavgift og abonnementsavgift må betales av sameiet.
- Telefon:** Det leveres rør fremlegg til den enkelte leilighet. Tilrettelagt for tilknytning til bredbånd.
- Kjøkken:** Leveres fra HTH i henhold til kjøkkentegninger og beskrivelse.
- *Parkett** Leveres laminert parkett oljet/lakket av type eik/bøk/jatoba med tilsvarende lister. Etter kundens valg.
- **Tørketrommel:** Det er ikke tilrettelagt avkast for tørketrommel. Kun kondensstrommel kan brukes.
- Elektro:** I henhold til romskjema, dog minimum 20 punkter som basis + 0.7 punkt/m²

Det må påregnes innkassing av tekniske installasjoner/føringer samt nedsenket himling hvor dette er nødvendig for tekniske installasjoner.

Synlige spikerhull sparkles og males.

Møbler og hvitevarer vist i salgstegetninger/illustrasjoner hører ikke med i leveransen.

Leilighetene vil bli oppvarmet med vannbåren varme gjennom radiatorer. På våtrom og gjestetoalett i form av vannbåren gulvvarme. Vannet vil bli varmet opp av naturgass i teknisk rom i underetasjen med alternativ energikilde.

Til hver veranda i alle leiligheter vil det bli lagt opp gassrør som avsluttes med kuleventil. Den enkelte kunde kan selv velge å legge inn gass til eventuell gasskomfyr/gasspeis. Dette må den enkelte kunde bekoste selv.

Terrasser over 30m² får eget vannuttak.



TILTAKSNAVER	
Bjergsted Investering AS	
Eiganes Park	
TILTAK:	
SITUASJONSPLAN	
MÅL: 1:1000	DATE: 02.20
NIVÅ: DETALJPROSJEKT	TEGN: slk-plan
TEGNER:	REVISJON:
A-4-01	KONTR:



SIGNATUR
ARKITEKTER AS

NO 2
Sjundeveien 100A
Innretningsarkitektur
Postboks 206 - 4303 SANDNES
Havangt 15 - 4306 SANDNES
Telefon: 51 60 16 70
Telefax: 51 60 16 50
e-mail: firmasp@signatur.no

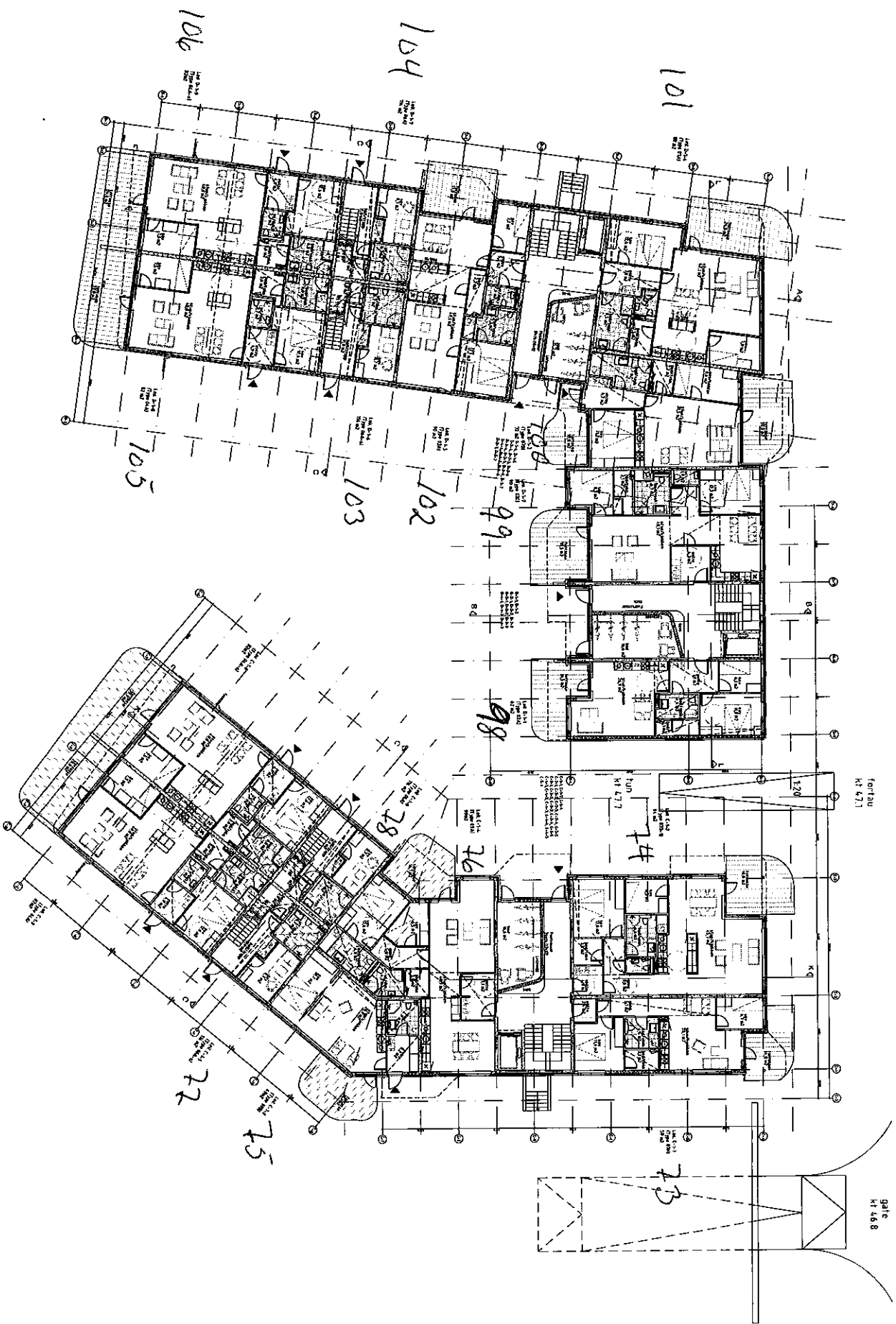
TEKNIKEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHÅVRETT OG KAN IKKE REPRODUSERES ELLER OFFENTLIGGJØRES UTEEN SIGNATUR ARKITEKTER AS SAMTYKKE

EIGANES PARK
 PLAN - 1. etg. BYGG A-B 1:250
 16.03.07

DETAILPROSJEKT

SIGNATUR
 ARKITEKTER AS

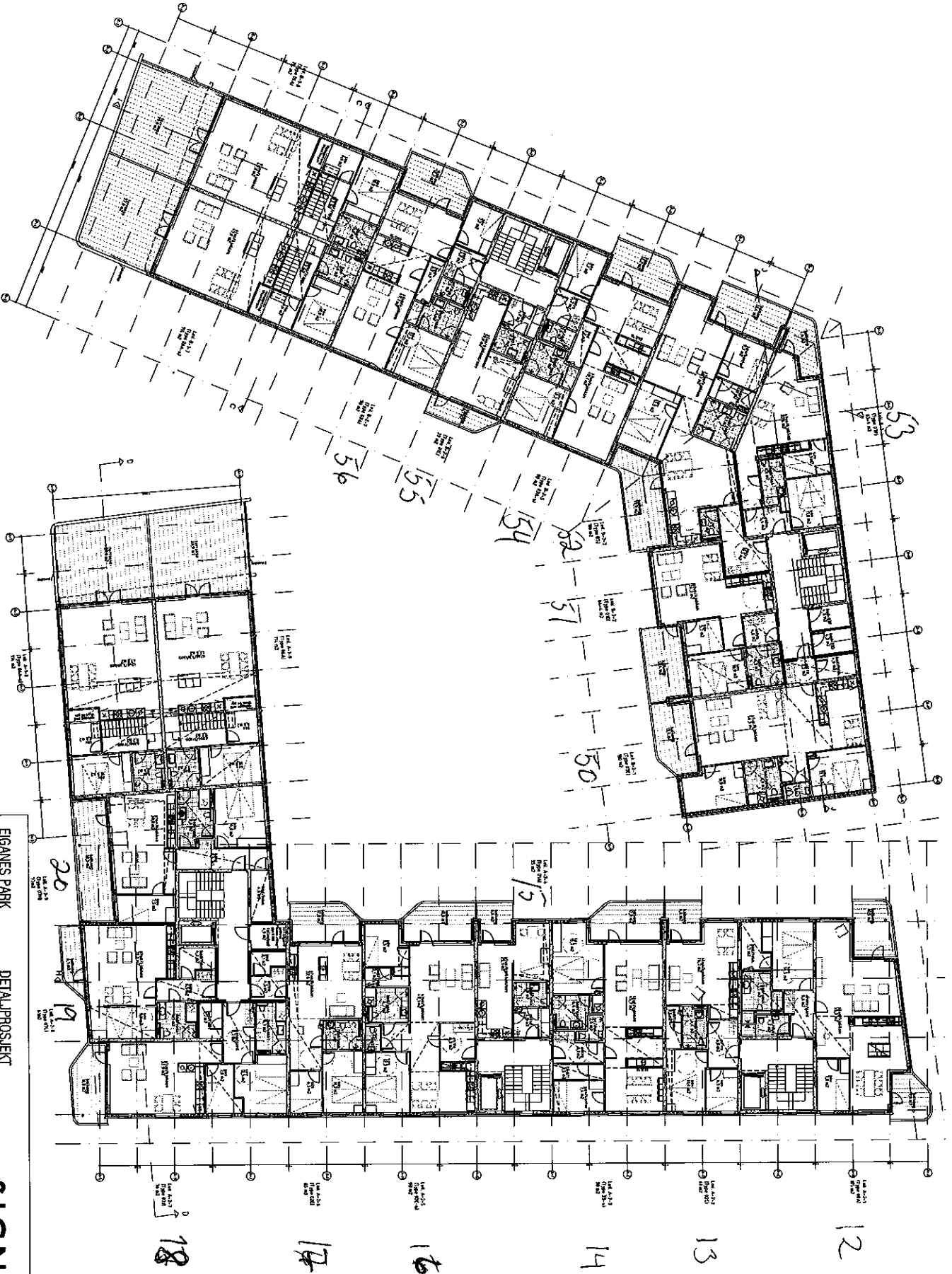




EIGANES PARK
 PLAN - 1 etg. BYGG C-D 1:250
 16.03.07

FORPROSJEKT

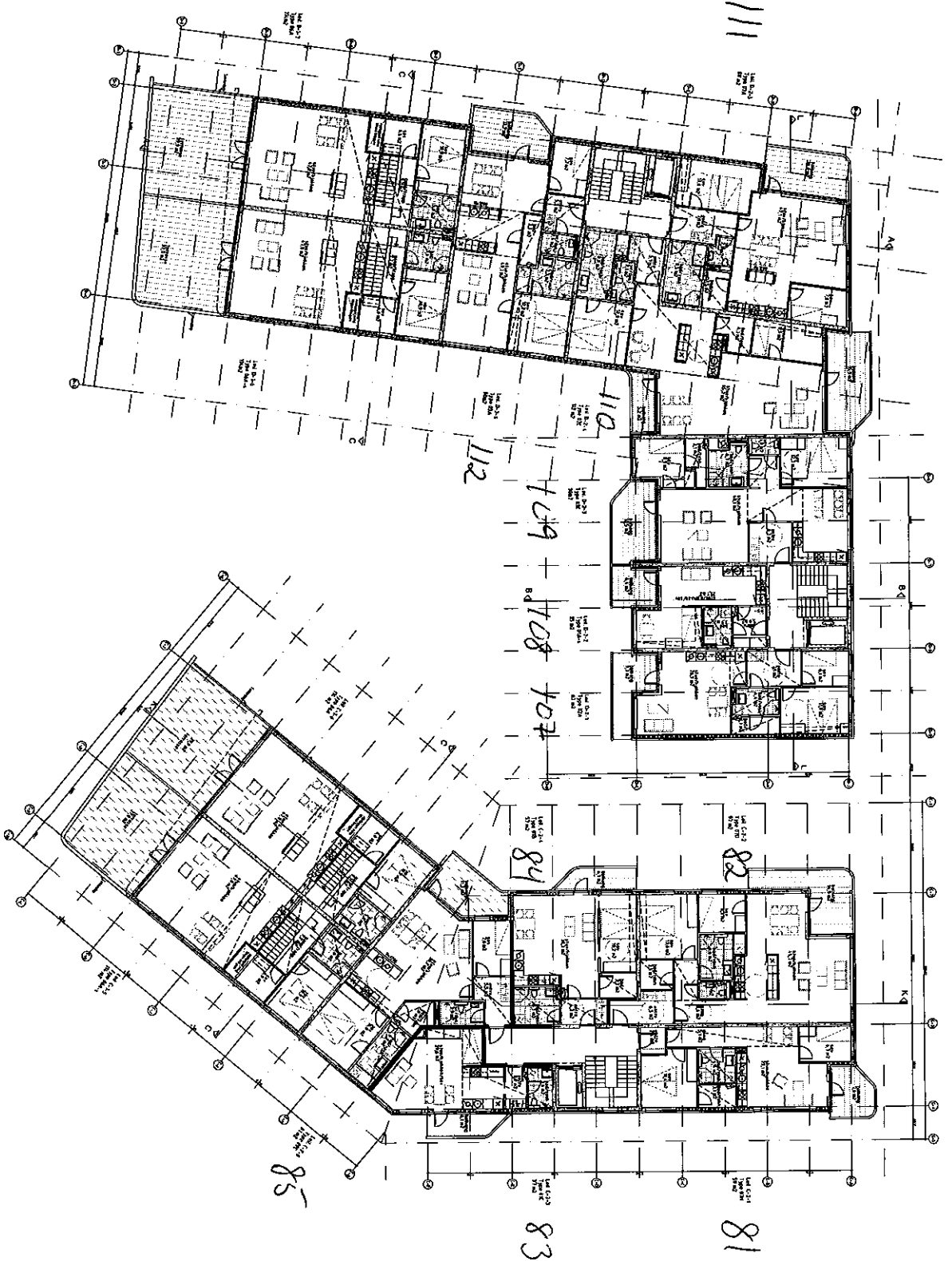
SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



EIGANES PARK
 PLAN - 2. etg. Bygg A-B 1:250
 16.03.07

DETAILPROSJEKT

SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



EIGANES PARK
 PLAN - 2 etg. Bygg C-D 1:250
 16.03.07

DETALJPROSJEKT
 1:250

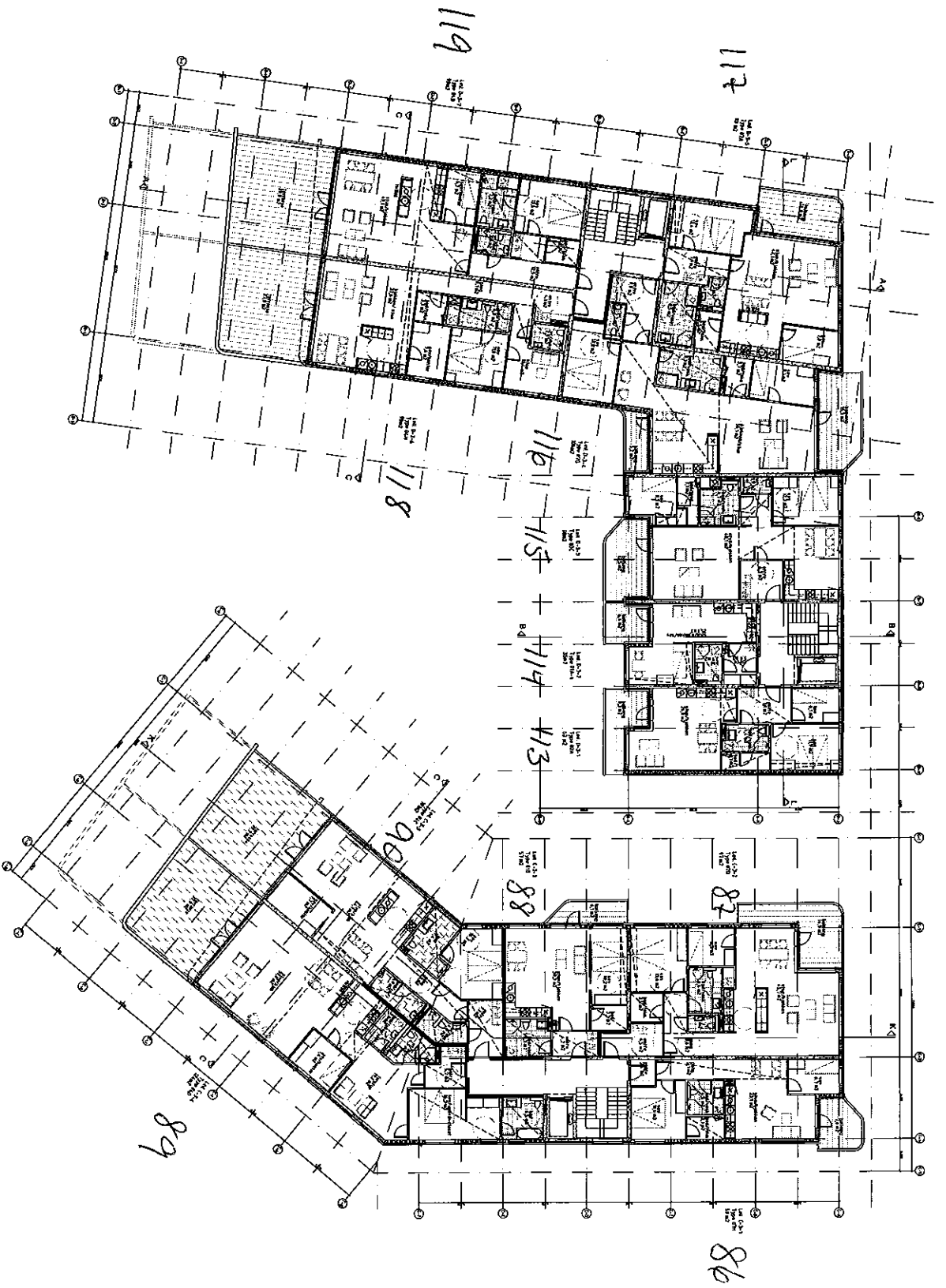
SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



EIGANES PARK
 PLAN - 3. etg. Bygg A-B
 16.03.07

DETALJPROSJEKT
 1:250

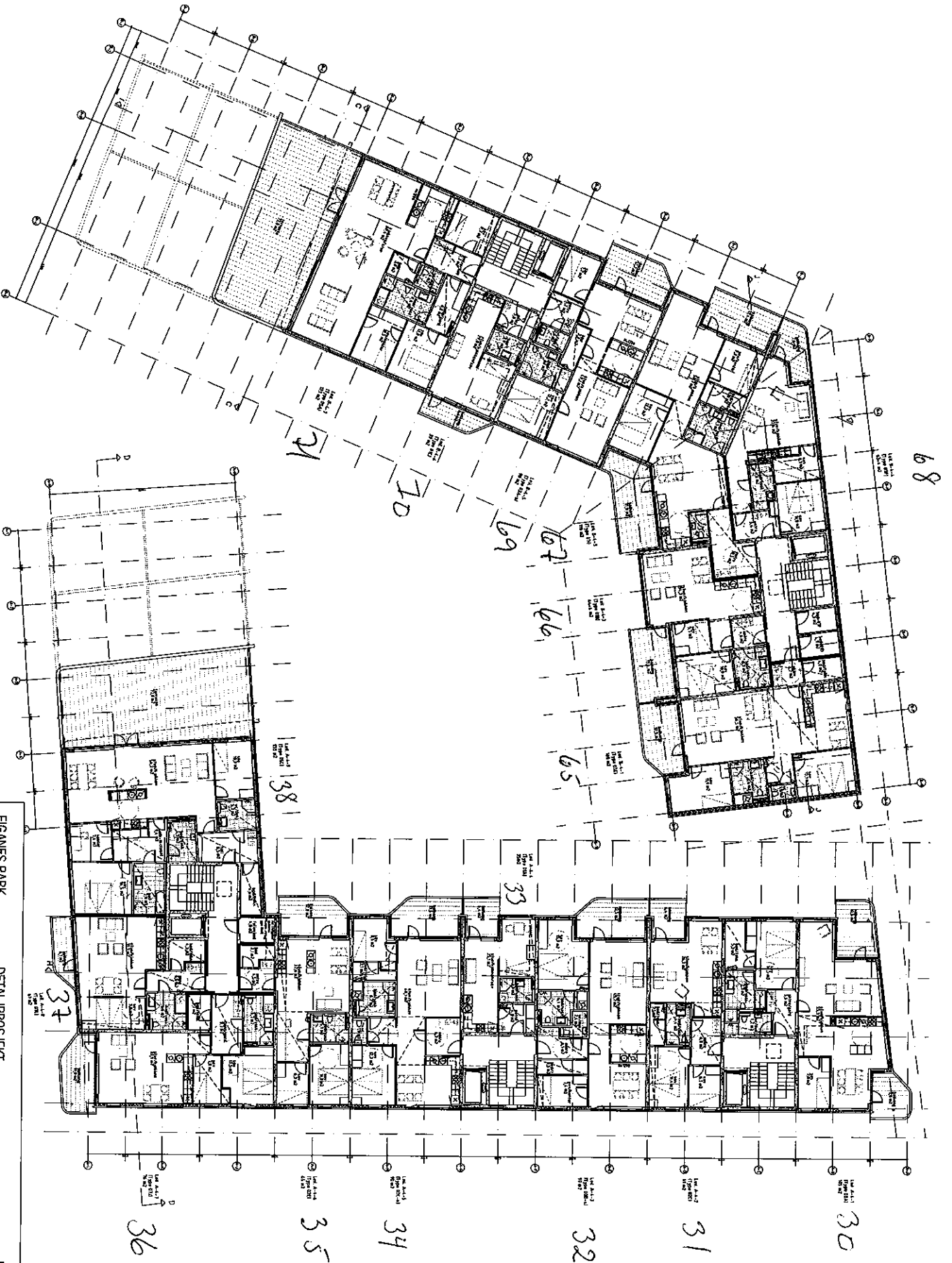
SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



EIGANES PARK
 PLAN - 3. etg. Bygg C-D 1:250
 16.03.07

DETAILPROSJEKT

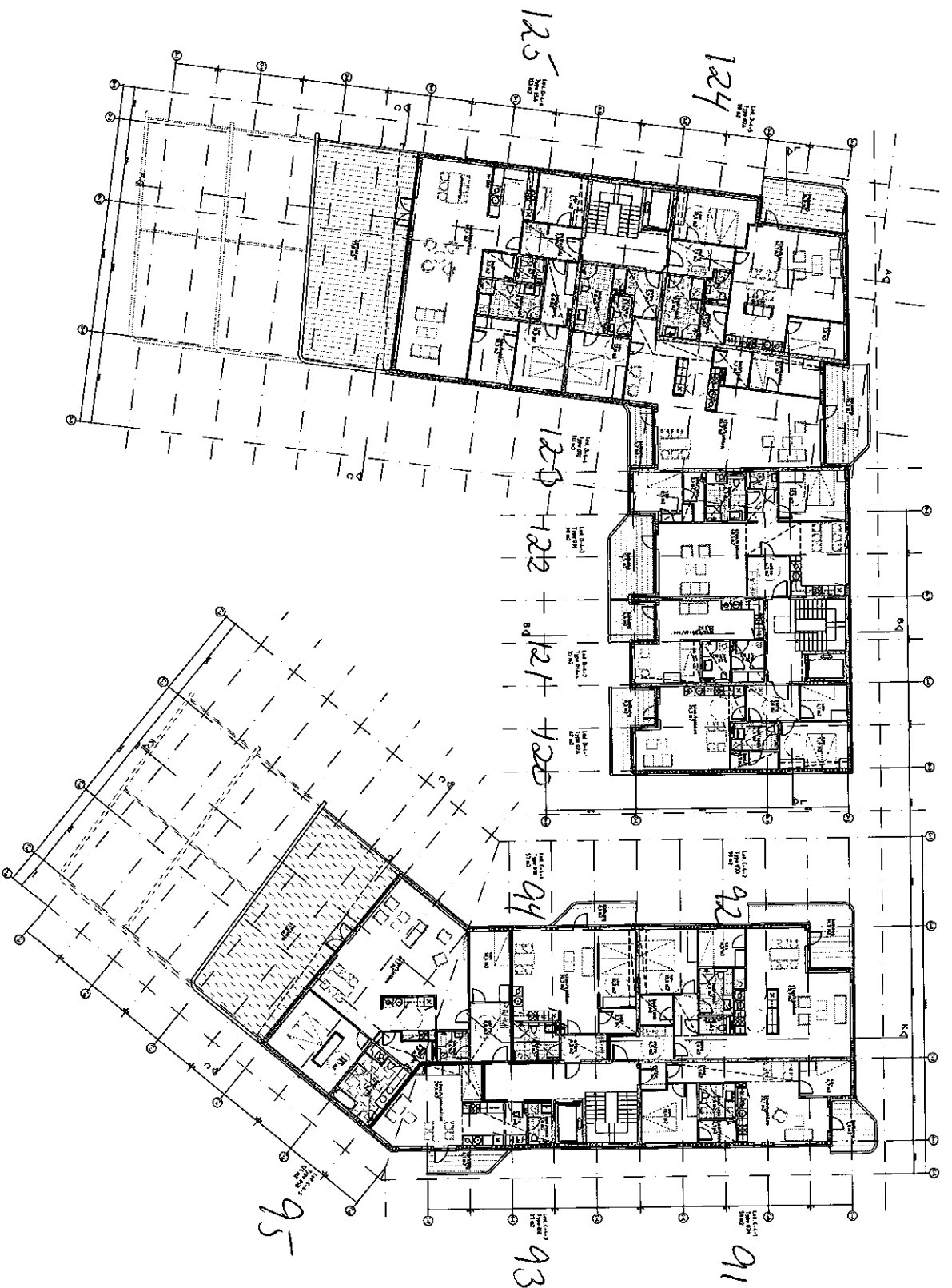
SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



EIGANES PARK
 PLAN - 4. etg. - Bygg A - B 1:250
 16.03.07

DETAILPROSJEKT

SIGN **ATUR**
 ARKITEKTER AS



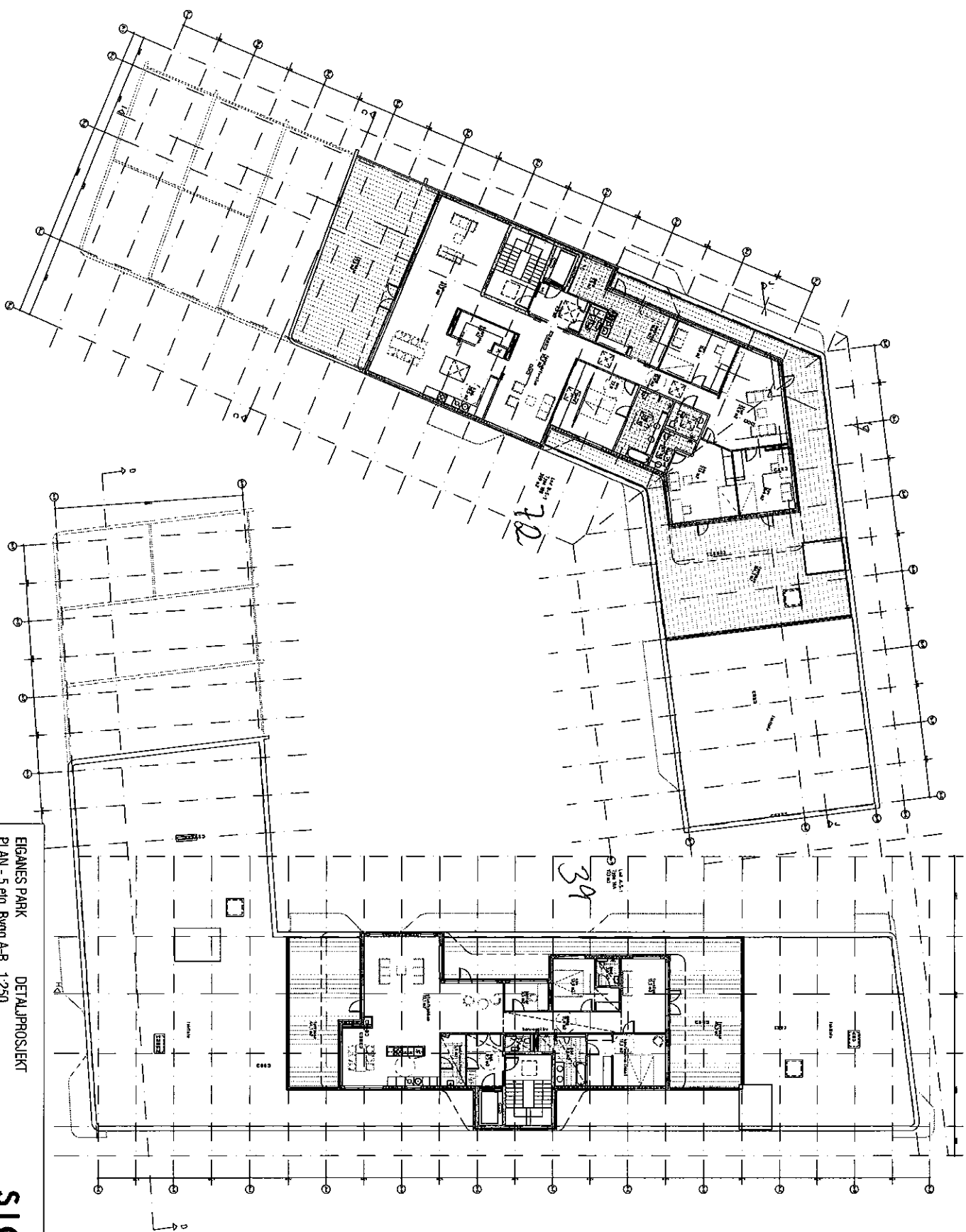
EIGANES PARK
 PLAN - 4 etg. Bygg C - D
 16.03.07

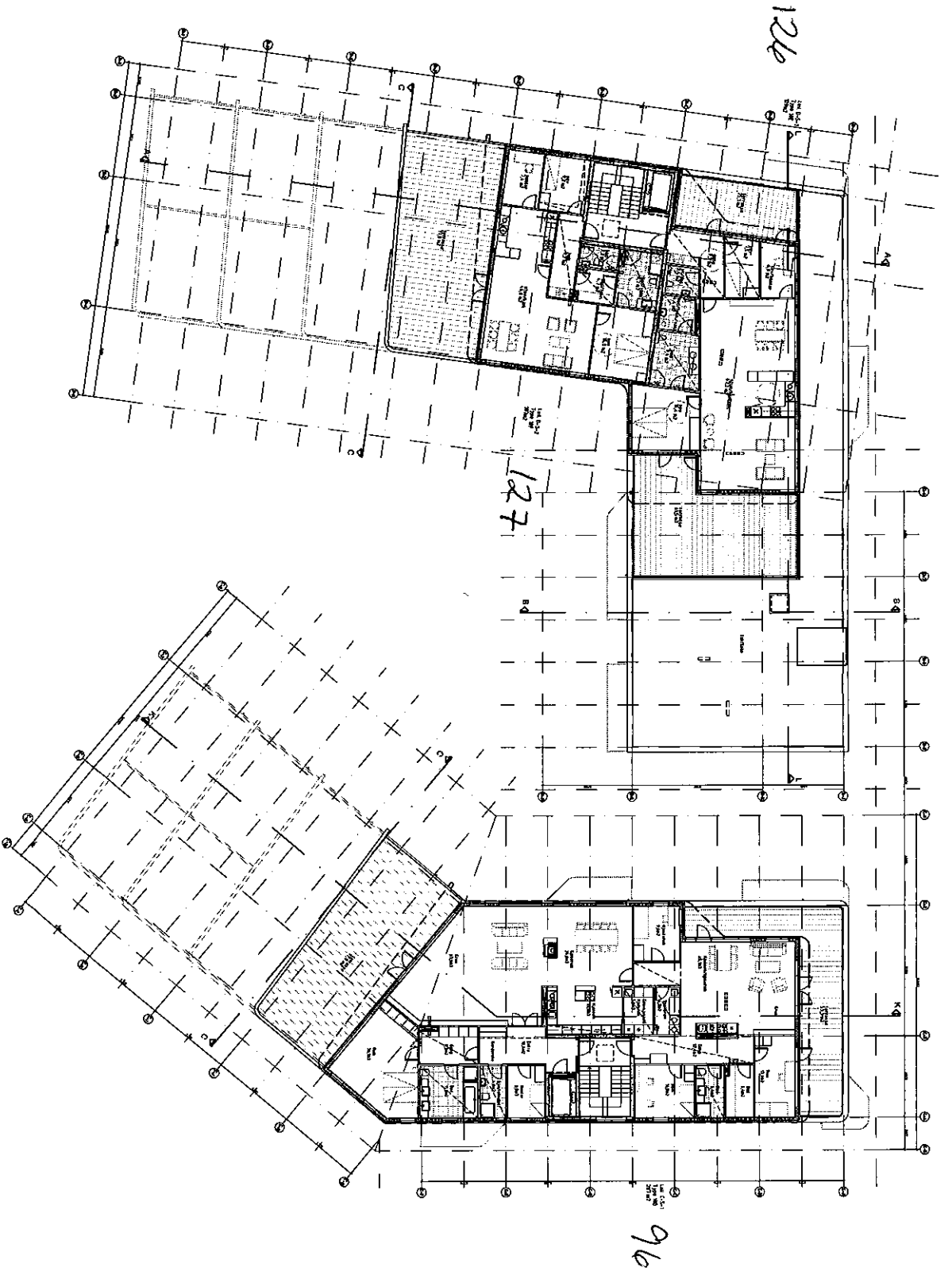
DETALJPROSJEKT
 1:250

SIGNATUR
 ARKITEKTER AS

EIGANES PARK
PLAN - 5. etg. - Bygg A-B 1:250
16.03.07

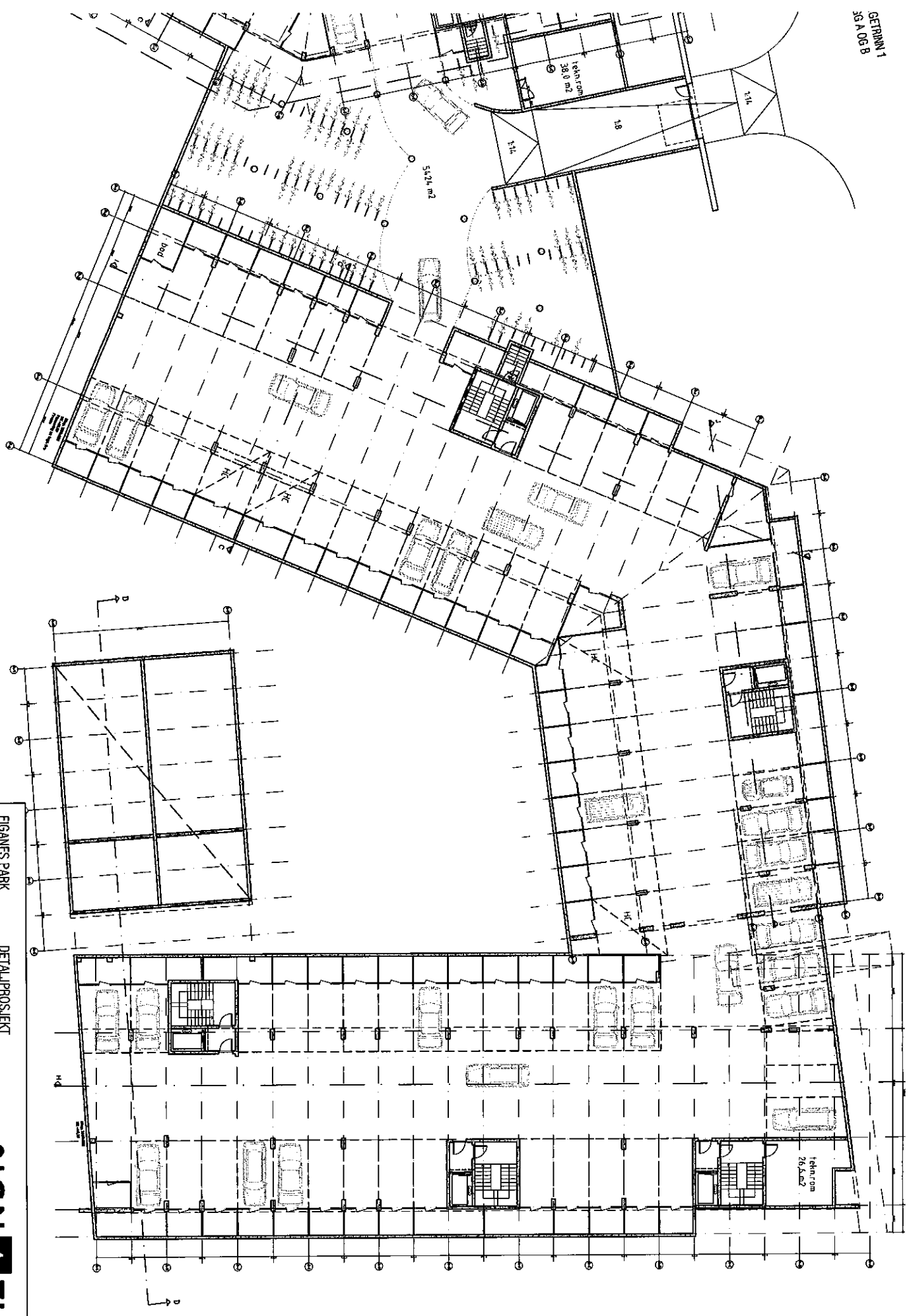
SIGNATUR
ARKITEKTER AS





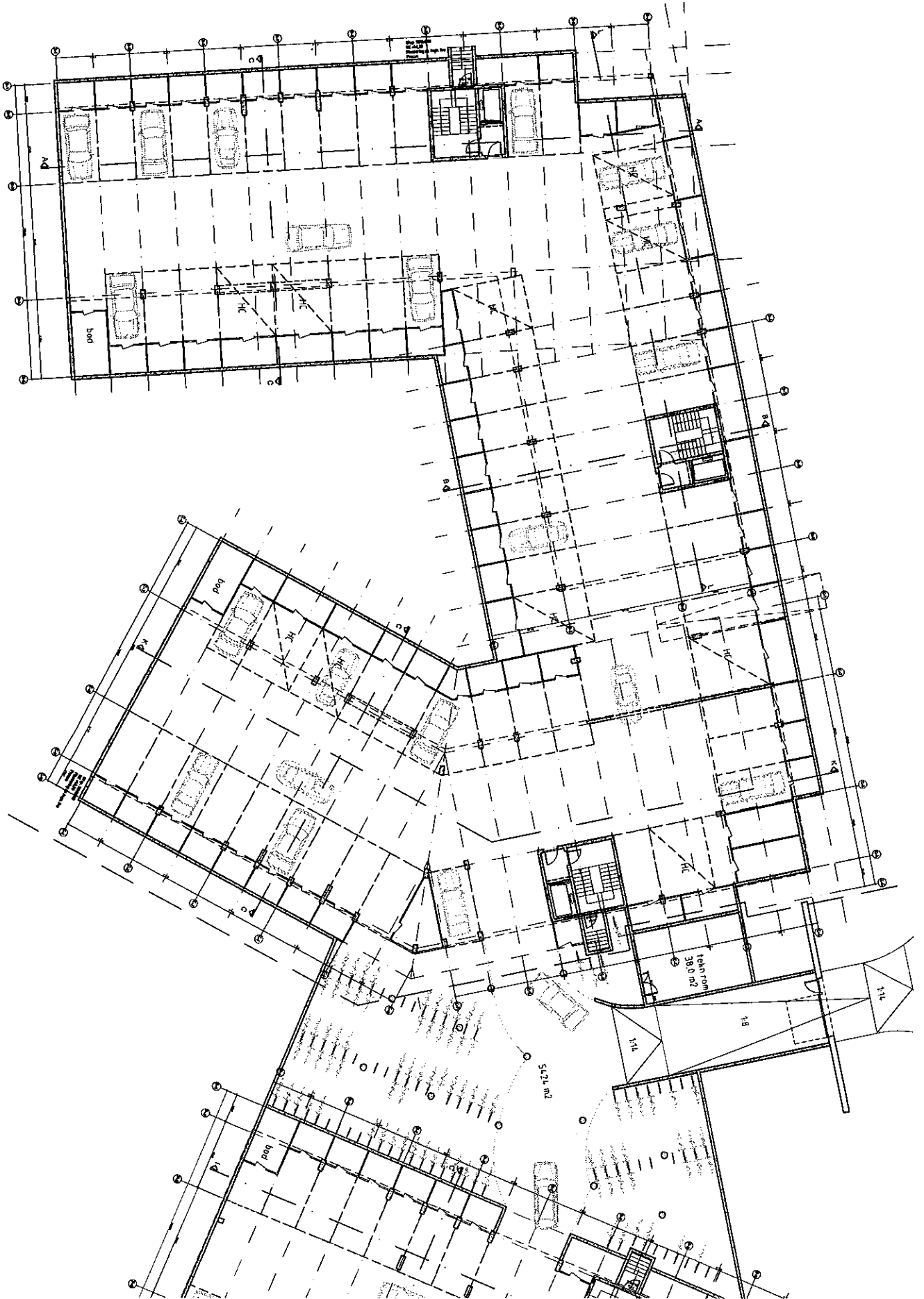
EGANÆS PARK
 PLAN - 5. etg. Bygg C-D 1:250
 16.03.07

DETAILPROSJEKT
SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



EIGANES PARK
PLAN - Uteig. Bygg A-B 1:250
DETALJPROSJEKT

SIGNATUR
ARKITEKTER AS



EIGANES PARK
 PLAN - U.etg. Bygg C-D 1:250
 DETALJPROSJEKT

SIGNATUR
 ARKITEKTER AS

Borettslaget Eiganes Park

Vedtekter for Eiganes Park borettslag

(org nr 991 449 744) vedtatt på stiftelsesmøte den 15.5.2007, endret på ordinær generalforsamling i 2008. Videre endret på ordinær generalforsamling 21.03.2012, på ordinær generalforsamling 20.03.2013 og ordinær generalforsamling 19.03.2015. Endret på ordinær generalforsamling 15.03.2017. Sist endret på ordinær generalforsamling 25.03.20.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Eiganes Park borettslag er et foretak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor

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

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget, med unntak av at Eiganes Park Borettslag kan være andelseier gjennom vedtak i borettslagets generalforsamling. Jf for øvrig Borettslagslovens § 4-2

(3) Andelseier som har kjøpt bilplass i fbm. leiligheten, har biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Bilplassene er knyttet til leilighetskontrakter eller til egen kontrakt for biloppstillingsplass, og følger leiligheten. Andelseier kan leie ut egen bilplass, men kun til andre andelseiere som bor i borettslaget - med informasjon til styret. På tilsvarende måte disponerer leilighetene sportsbod(er) i garasjen. Styret fører oversikt over bilplasser og boder i garasjen. Borettslaget har tilrettelagt for korttidsparkering for besøkende i garasjen.

Borettslaget har etablert opplegg for lading av el. bil i garasjen. Andelseiere med biloppstillingsplass får via styret godkjenning for tilknytning til ladeanlegget i tråd med etablerte retningslinjer og utstyr, og betaler for etablering og forbruk via laderen. El-lading utenom det etablerte ladesystem er ulovlig. For vedlikeholdslading eller lading av andre motoriserte kjøretøy kreves det godkjenning fra styret.

2.2 Sameie i andel

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en i eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3.2.

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 2.1.2 i vedtektene.

(3) Nekte 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.

(6) Andelseier plikter å holde styret ajour med kontaktadresse/email og telefonnummer.

3. Boret og bruksrett

Det vises til reglene i borettslagslovens §§ 5-3 til 5-10.

3.1 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 uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Stavanger kommune har gitt borettslaget en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med anledning til hel eller delvis innglassing av terrasser/balkonger, avhengig av størrelsen på disse.

Dispensasjonen forutsetter at andelseier søker styret om godkjenning av tegninger og leverandør, i henhold til de forutsetninger som er gitt av kommunen.

3.2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av §§ 5-4 til 5-8 i borettslagsloven, innenfor lovens begrensninger.

Overlating av bruken av boligen skal godkjennes av styret, men godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken eller del av den til andre uten godkjenning. Alle beboere og leieboere plikter å følge de regler som gjelder for borettslaget

3.3 Korttidsutleie

Andelseier kan drive korttidsutleie av sin andel i opptil 30 døgn per år, uten samtykke fra styret.

For å lovlig overlate bruken av andelen til andre i form av korttidsutleie, må andelseier selv være permanent boende i andelen. Med dette menes imidlertid ikke at andelseier må være til stede i boligen under korttidsutleieforholdet.

Også vederlagsfritt utlån omfattes av korttidsutleiegrensen.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles /hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) 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

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

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

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

(5) Borettslaget skal ha en totalforsikring/fullverdiforsikring for boligselskap som dekker hele bygningsmassen inkl innglassinger på terrasser. For innglassing gjelder spesielle egenandelsregler. Andelseier holder selv nødvendig innboforsikring.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 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.

5.2 Pålegg om salg

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

5.3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned i henhold til budsjett vedtatt av styret. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra leilighetens forholdsmessige andel av bygningsmessig areal (BRA), jfr bygge- og finansieringsplanen. Leilighetens andel av borettslagets fellesgjeld er individualisert og nedbetales sammen med de ordinære felleskostnadene.

(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.

(3) Styret inngår rammeavtaler knyttet til brannalarm, bredbånd og TV, som faktureres individuelt sammen med felleskostnadene.

(4) Borettslaget har investert i eget energianlegg og produserer i stor grad egen energi, som belastes andelseiere etter forbruk. I tillegg har enkelte andelseiere gass peis hvor gass betales etter forbruk.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

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

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

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

(4) Generalforsamlingen velger 3 medlemmer til valgkomité.

7.2 Styrets oppgaver og vedtak

Det vises til borettslagslovens og aksjelovens bestemmelser.

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

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

7.3 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ellers vises det til borettslagslovens bestemmelser.

8.1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8.2 Møteledelse og protokoll

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

8.3 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.

8.4 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 8.1 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

Det vises til borettslagslovens bestemmelser, jf § 13-1

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Eiendomskart med grenser

Adresse: Steingata 102A, 4023 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/2214/0/0
Dato: 2024-10-29
Målestokk: 1:2000

Stavanger
kommune

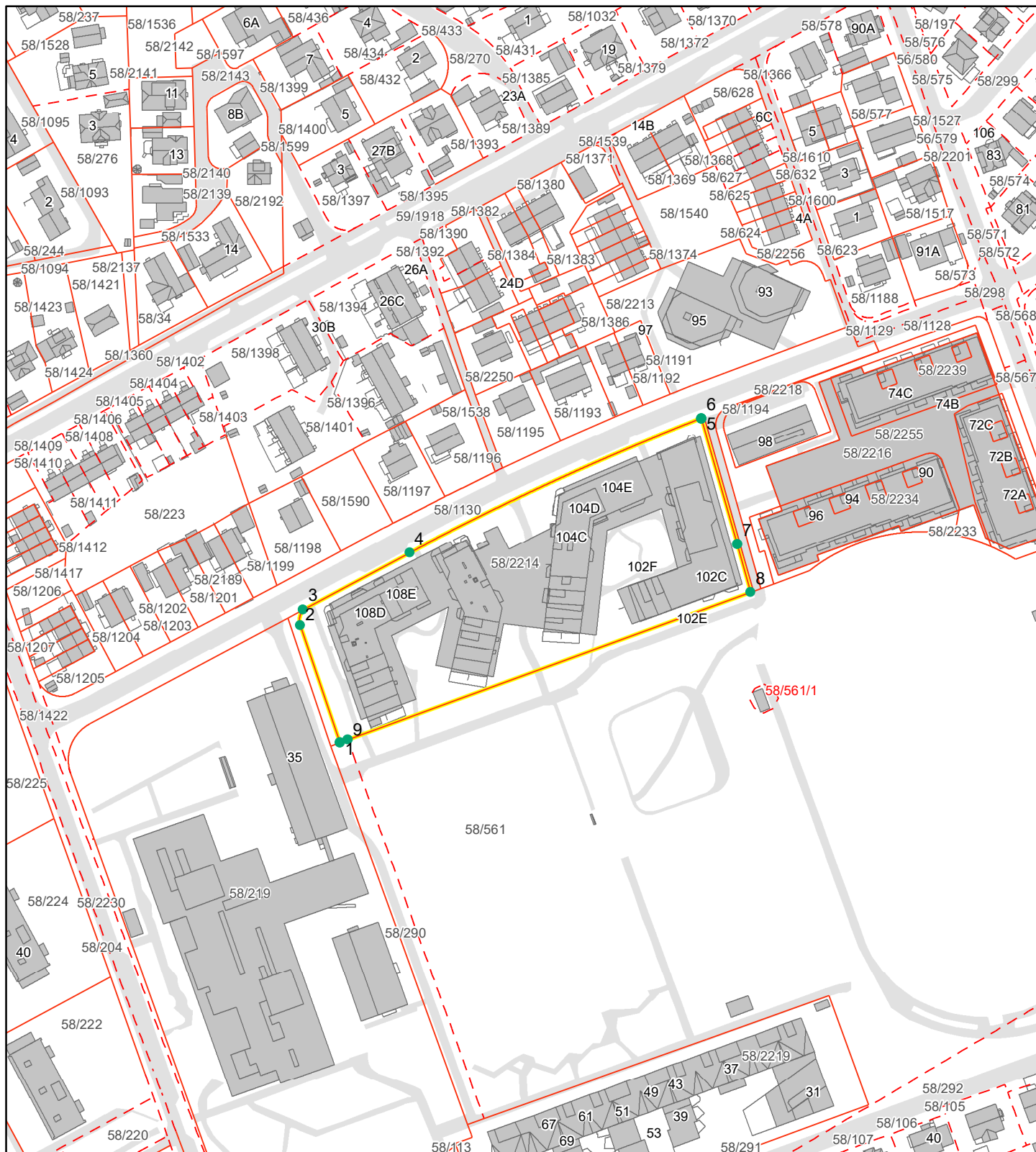


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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.





Grensepunkt rapport

Rapportdato : 29.10.2024

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
9744.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540820.48083	310703.653665	Ikke spesifisert	45.52	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6540863.47463	310689.131196	Ikke spesifisert	6.24	Umerket		Terrengmålt	13	6.209
3	6540869.34543	310690.182757	Ikke spesifisert	44.56	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6540890.27065	310729.365209	Ikke spesifisert	118.47	Umerket		Terrengmålt	13	1005.202
5	6540939.62289	310836.602869	Ikke spesifisert	0.1	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6540939.65082	310836.690439	Ikke spesifisert	48.36	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6540893.2586	310849.828049	Ikke spesifisert	18.27	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6540875.73953	310854.8032	Ikke spesifisert	158.34	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6540821.54231	310706.540857	Ikke spesifisert	3.09	Umerket		Terrengmålt	13	0

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Steingata 102A	H0401	58/2214	61	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GOA LISE 250691*****	Eiendomsrett 1/1	Steingata 102A 4023 STAVANGER	Bosatt

Vegadresse: Steingata 102 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4023 STAVANGER	Kirkesogn	06010102 Domkirken og St. Petri
Grunnkrets	802 Stadion	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	6 Eiganes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	4877276		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	30.07.2008

1: Bygning 4877276: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 30.07.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3998
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3998
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	170
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	39

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.12.2006	19.12.2006
Igangsettingstillatelse	31.05.2007	07.06.2007
Tatt i bruk	30.07.2008	31.07.2008
Data fra bygningsendring overført	22.12.2020	22.12.2020
Data fra bygningsendring overført	29.12.2020	29.12.2020
Endre bygningsdata	27.07.2022	27.07.2022

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H05	1	196	0	196	0	0	0
H04	9	894	0	894	0	0	0
H03	9	991	0	991	0	0	0
H02	9	980	0	980	0	0	0
H01	11	937	0	937	0	0	0

Borettslag

Navn	EIGANES PARK BORETTSLAG	Org.nr	991449744
Adresse	c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER	Ant. andeler	27

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	58/2214	9744.5	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

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



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

- SPEKIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkeføllegrense

Reguleringsformål

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