

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Stokkaveien 61A
4024 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 59/1435
Andelsnr./Aksjenr. : 5/5
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 83 m²

Totalt bruksareal (BRA): 83 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.12.2024

Bygningssakkyndig selskap

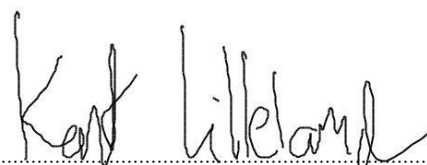
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kent Lilleland

Mobil: 99163852

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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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	10.12.2024
Referansenummer	15065173
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-24-0068
Hjemmelshaver/selger	Aleksander Halseth/Hanne Riste
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Aleksander Halseth og Hanne Riste.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-2.5°C
Rapportdato	15.12.2024 21:01

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Stokkaveien 61A
Postnummer/sted	4024 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	59/1435
Andelsnr./Aksjenr.	5/5
Borettslag / Sameie	Borettslaget Stokkaveien 61
Tomt	Eiet tomt: 3074 m²

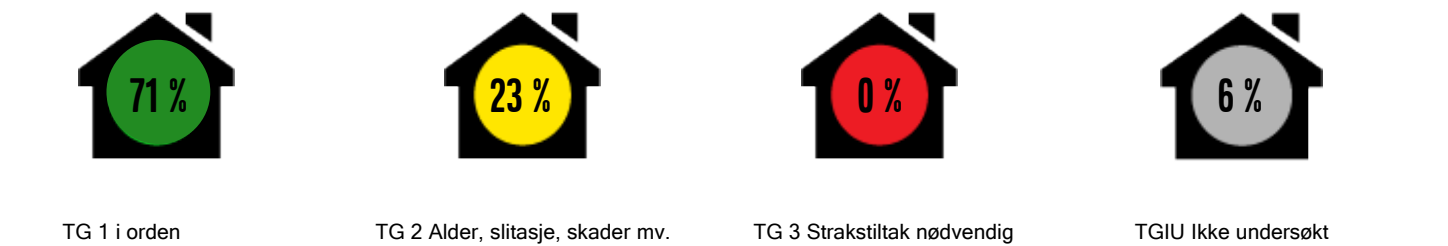
Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1949		

Byggemåte

Leilighetsbygg på 4 etasjer oppført i 1949.
Leiligheten ligger i byggets 3.etg og har en egen balkong.
Felles trappeoppgang med callinganlegg.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.
Yttervegger av betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av murpuss.
Etasjeskillere av betong.
Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to/tre-lags glass.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.
Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.
Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller og 1 bod på loft med skråtak.
Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Toalettrom (Ikke våtrom) - WC		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 3.etg		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3.etg	72			72	3
	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, wc og gang.				Balkong.
4.etg.		4		4	
		Bod.			
U.etg.		7		7	
		Bod.			
SUM	72	11		83	3
Total bruksareal: 83 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 72m2 P-ROM og 0m2 S-ROM.

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.

Loftsboden (4.etg) har et totalt gulvareal (GUA) på 9m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5m2.

Rapport

Våtrom

Bad opplyses å være fra 2010.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med sidelys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med glassdører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtreksventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i egen nisje over vaskemaskin.
2 sluker.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Vannrør	Trykkslag registrert i vannrør. Kan forkorte vannrørenes levetid. TG2 er satt for å belyse risiko.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2023 med glatte fronter.
Benkeplate av stein.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator innebygd i innredning/platetopp med komfyrvakt.
Vannrør av kobber.
Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med tregulv.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Ventilasjon og avtrekk	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er i tillegg separat ventilering av rommet.
	TG 2	Vannrør	Trykkslag registrert i vannrør. Kan forkorte vannrørenes levetid. TG2 er satt for å belyse risiko.

Toalettrom (Ikke våtrom) - WC

Flislagt gulv.
Malte vegg- og himlingsflater.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 **TG 2** Vannrør Trykkslag registrert i vannrør. Kan forkorte vannrørenes levetid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tregulv.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2** Overflater gulv Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3.etg

Etasjeskille av betong.
Følgende rom er målt: Stue og soverom.

 **TG 2** Skjevhetmåling Det er noe skjevheter i leiligheten, der det største avviket er målt (ved stikkprøver) i stue til 25mm.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Hovedstoppekran er plassert i vaskekjeller.
Synlige avløpsrør i plast.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Varmtvannsbereder (ukjent alder og størrelse) plassert på bad.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

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

Stakeluke - Ventilasjon

	Stakeluke	Stakeluke er plassert inne i bod i u.etg til aktuell leilighet.
--	-----------	---

	TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	--	---

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er observert korrosjon på kobber rør som går inn til varmtvannsbereder. Vannrør i boligen er også vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
--	--

Hovedstoppekran	Leilighetens stoppekran er ikke tilgjengelig (kasset inne på WC). Tilkomst bør etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men lekkasjer kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
-----------------	--

Informasjon: Hovedstoppekran for denne delen av blokka er plassert i u.etg ved beboeres boder.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.
---	--

	TGIU	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
--	------	---	--

Radon

	TGIU	Radon	Ifølge huseier er det foretatt måling av radon og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
--	------	-------	---

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 el-fagmann. 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: Ukjent

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2023

Foreligger det el-tilsynsrapport 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

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger betongkonstruksjoner.

Utvendige fasader av murpuss.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2012). Vindu på hovedsoverom er fra 2022.

Balkongdør og vindu ved balkong er med karmen av tre, og to-lags glass fra 2008.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av betong.
Gulvoverflater av synlig betong.



Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2. 52 meter og på bad er takhøyden målt til 2. 31 meter.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befarings tidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befarings tidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 20.12.2022, arbeidene gjelder diverse el arbeid som f.eks ny termostat, nye dimmere i stue etc. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 25.01.2024, arbeidene gjelder nye kurser til kjøkken etc.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befarings tidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 09.12.2024.

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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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 lekk. 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 innkledd- 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 setningsskader, 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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, 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.



Våtrom - [Sluk på bad (dusjsonen)]



Våtrom - [Sluk på bad (hjelpesluk under servantinnredning)]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Oppdragsnr.	204240068
Adresse	Stokkaveien 61A		
Postnr.	4024	Sted	STAVANGER
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 5 mnd ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Skadeforsikring	Polise/avtalensr	SP0004766358
Selger 1 Fornavn	Aleksander	Etternavn	Halseth
Selger 2 Fornavn	Hanne	Etternavn	Riste

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 soppskader?

☒ 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

Rør Service AS og Sandanger VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet ble oppgradert i 2010 med varmekabler og flislagt. Mekanisk avtrekk. (Rør Service AS). Toalettrom oppgradert med nye fliser, vegghengt toalett og ny vask i desember 2014. Fuktvarsler/vannstopper installert (Sandanger VVS)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Rørservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørservice AS i 2010 i forbindelse med oppgraderingen spesifisert i punkt 2

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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

Sig. Halvorsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Flyttet vask og forlenget da vannrør på kjøkken i den forbindelse

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, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Mulig observert skjeggkre i desember 2022, ikke bekreftet og ikke observert liknende siden. I samme tid ble det lagt ut gift som varer i 4 år i hele borettslaget. Arbeid utført av Nokas Skadedyrkontroll. Vepsebol i ventilasjon under vindu på hovedsoverom september 2023, tiltak utført av Anticimex. Ikke Observert i ettertid.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. 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

RSM fasade stod for vedlikeholdet i 2022

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Borettslaget sto for vedlikehold av balkong, samt utvendig fasade (mur/malig) rundt 2014, og igjen i 2022 i forbindelse med en forsikringssak. Vinduer og balkongdør skiftet i 2012. Nye vinduer på hovedsoverom i 2022.

12. 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 13.

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

Firmanavn

Madland Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alle stikk, brytere og kabler i el-anlegg i hele leilighet utenom bad ble skiftet i forbindelse med oppussing av kjøkken høsten 2023. Sikringsskap skiftet og oppgradert i samme anledning.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Samsvarserklæring på arbeid utført i forbindelse med arbeid utført høsten 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Årlig kontroll av elkjel gjennomføres av Teknisk Bureau AS. Oljetanken er ikke i bruk og er forsvarlig sikret og godkjent.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er installert el-bil ladere på noen av eiendommens p-plasser.

15. 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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

16.1 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 Oljetanken er ikke i bruk og er forsvarlig sikret og godkjent

17. 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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Radonmåling gjennomført i 2016 av firma Radon AS. Resultat godkjent

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Taket må utbedres innen 2031. Borettslaget økte felleskostnadene fra 1.januar 2025 med kr 380 per mnd som et felles sparetiltak for å dekke denne utgiften.

27. 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

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Skjeggkre observert tidligere. Tiltak utført av NOKAS skadedyrkontroll desember 2022. Ikke observert siden.

TILLEGGSKOMMENTAR

Kjøkken pusset opp høsten 2023. Bad oppgradert i 2010 og toalettrom oppgradert i desember 2014. Alle vegger i leiligheten helparkert og malt 2022. Nye gulv- og karmplister fra 2022/23. Nytt forsterket el-anlegg høsten 2023. Det følger med låsbar bod i kjeller hvor det ble installert nye dører i 2024, en låsbar bod på loft samt en avgrenset åpen del på loftet som lagringsplass. Felles låsbar sykkelbod i kjeller. Så fremt det er ledig p-plass disponerer kan eier disponere en fast plass på eiendommen. Borettslaget disponerer også 3 garasjer som det er mulig å leie. Vindusvask, gang/trappevask og utvendig vedlikehold, samt oppvarming (sentralfyring) inngår i månedlig husleie.

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 05.12.24 Side 1 av 3

Borettslaget Stokkaveien 61	Vår ref.:	2/5
Stokkaveien 61 A	Type:	Borettslag
4024 STAVANGER	Eiere:	Hanne Riste, Aleksander Halseth
Organisasjonsnr:	932 303 310	Andelsnr: 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 757

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 227
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (300,00 i Feb. 24)	0
Objekt:	Garasjeleie (125 - 5)	530

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	6 149
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 599
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (300,00 i Feb. 24)		0
Objekt:	Garasjeleie (125 - 5)		550
Neste endring:	01.02.2025	Tot. utg. i kr.:	6 499
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 599
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)		350
Objekt:	Garasjeleie (125 - 5)		550

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	273 811	Gjeld siste årsoppg.: 274 831
Klient ajourf. lån:	5 034 142,32	Klient gj. s. årsoppg.: 5 163 217

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13557184 2, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 05.12.2024: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 05.12.2024: 1 495 113

Andel av saldo: 81 321

Første termin: 01.12.2013Første avdrag: 01.12.2018 (siste termin 01.06.2038)

Lånenummer: 12137184484, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.12.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 05.12.2024: 3 539 029

Andel av saldo: 192 491

Første termin/første avdrag: 28.12.2018 (siste termin 28.09.2048)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gyro Sordal Eide

Adresse: Stokkaveien 61 C

Postnr/-sted: 4024 STAVANGER

Telefon: Mob.: 90525576

E-post: Stokkaveien61@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.12.2024

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 05.12.24 Side 2 av 3

Borettslaget Stokkaveien 61	Vår ref.:	2/5
Stokkaveien 61 A	Type:	Borettslag
4024 STAVANGER	Eiere:	Hanne Riste, Aleksander Halseth
Organisasjonsnr: 932 303 310		

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	274 831	Andre inntekter:	4 504
Annen formue:	23 238	Utgifter:	11 586	

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 100
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1949
Gårds/bruksnr: 59/1435
Bygningstype: Blokk u/heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0004766358
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1949	SSBnr:	H0301		
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	70		
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms Type A	P-rom	70
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 05.12.24 Side 3 av 3

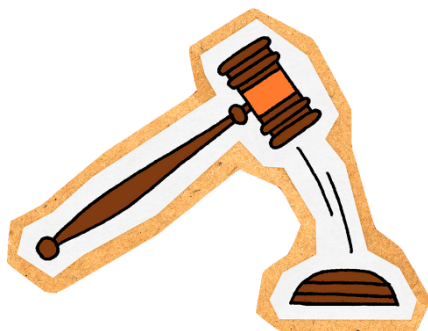
Borettslaget Stokkaveien 61	Vår ref.:	2/5
Stokkaveien 61 A	Type:	Borettslag
4024 STAVANGER	Eiere:	Hanne Riste, Aleksander Halseth
Organisasjonsnr: 932 303 310		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 1 blokk med 3 oppganger
- 18 leiligheter
 - 15 stk 3-roms BOA 70
 - 3 stk 4-roms BOA 80 (enhet 13,15,17)
- Egne ordensregler. Dyrehold er ikke tillatt. Kan søkes via styret.
- Fellesvaskeri tilgjengelig. Kontakt styret for mer informasjon.
- Vaktmesteravtale
- Parkering: Borettslaget har 10 oppstillingsplasser for parkering og 4 garasjer i blokken
 - Styret organiserer parkeringen etter liste (ansiennitet)
 - Styret kontaktes for ytterligere informasjon
- Oppvarming ved radiatorer er med i felleskostnader
- Medlem i velforeningen Misjonsmarkens Vel
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Lånefinansiert renovering av bunnledninger og rørstammer gjennomført i 2018.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Telia. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Borettslaget

Stokkaveien 61



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Stokkaveien 61.

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.

Mandag 08.04.2024, kl. 19:00

Møterom i kjelleren

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 Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Stokkaveien 61

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

Godtgjørelse foreslås uten endring.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Hanne Julie Tønnessen har vært styremedlem i to år og ønsker ikke ny periode.

Janne Brit Hagalid har sagt seg villig til å ta over vervet som styremedlem.

Forslag til vedtak: Janne Brit Hagalid velges som styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Thor Herman Abeland fortsetter som varamedlem.

Gunn Margrethe Norheim ønsker ikke ny periode, og Hanne Julie Tønnessen har sagt seg villig til å ta vervet som varamedlem.

Forslag til vedtak: Thor Herman Abeland og Hanne Julie Tønnessen velges som varamedlemmer.

5.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Fullmakt

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

2 Borettslaget Stokkaveien 61

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 153 188	1 077 768	1 153 122
Leieinntekt garasje		24 000	19 200	24 000
Andre driftsinntekter	1	0	-15 304	0
Lading el-bil		6 786	8 905	10 000
Sum inntekter		1 183 974	1 090 569	1 187 122
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	45 640	45 640	45 600
Forretningsførerhonorar		51 540	49 704	54 000
Tilleggstjenester forretningsfører		10 254	10 254	10 200
Revisjonshonorar	3	7 920	7 697	8 300
Vaktmestertjenester		22 680	23 004	23 800
Drift og vedlikehold	4	180 012	109 276	174 200
TV og/eller internett		90 357	75 719	90 400
Renovering		0	256 733	0
Forsikringer		91 887	87 623	96 500
Kommunale avgifter		190 705	201 394	218 000
Energi/strøm		79 785	92 888	80 000
Kontingent Boligbyggelag		5 400	5 400	5 400
Administrasjonskostnader		8 825	28 983	6 000
Sum kostnader		785 005	994 313	812 400
Driftsresultat		398 969	96 256	374 722
Finansielle poster				
Renteinntekter		10 917	3 379	6 000
Kundeutbytte		73 703	0	0
Rentekostnader		217 664	112 021	280 200
Netto finanskostnader		133 044	108 641	274 200
Resultat	5	265 925	-12 386	100 522

2 Borettslaget Stokkaveien 61

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	35 000	35 000
Bygninger	6	1 236 173	1 236 173
Andre driftsmidler	6	12 720	20 479
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 283 893	1 291 652
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 454	0
Forskuddsbetalte kostnader		142 541	176 008
Andre fordringer		0	5 227
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		500 652	248 423
Sum omløpsmidler		653 647	429 659
SUM EIENDELER		1 937 540	1 721 310

2 Borettslaget Stokkaveien 61

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		-4 358 396	-4 624 321
Overkursfond		815 840	815 840
Sum egenkapital	7	-3 540 756	-3 806 681
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	1 573 190	1 655 794
Pant- og gjeldsbrev lån	8	3 590 027	3 664 773
Borettsinnskudd		78 000	78 000
Sum langsiktig gjeld		5 241 217	5 398 567
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 227	5 227
Leverandørgjeld		210 242	111 059
Påløpne renter		7 299	3 902
Annen kortsiktig gjeld		14 311	9 235
Sum kortsiktig gjeld		237 078	129 424
Sum gjeld		5 478 295	5 527 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 937 540	1 721 310

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Gyro Sordal Eide
Styreleder

Maren Lootz Aarthun
Styremedlem

Hanne Julie Tønnessen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrasket 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 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Erstatning	0	-15 304

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	45 640	45 640

På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	23 646	39 691
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	99 582	48 422
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	22 591	-5 717
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	13 499
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	30 376	13 381
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	3 817	0
Sum	180 012	109 276

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	265 925	-12 386
Andre finansielle innbet.	0	-5 717
Avdrag på lån	-157 350	-192 874
Andre finansielle utbetalinger	7 759	0
Endring disponible midler	116 334	-210 977
Omløpsmidler	653 647	429 659
Kortsiktig gjeld	237 078	129 424
Disponible midler	416 569	300 235

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Gressklipper MI 632 Robot
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 236 173	35 000	15 990
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 236 173	35 000	15 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	15 990
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 236 173	35 000	0
Anskaffelsesår :	1950	1950	2014
Antatt levetid i år :			3

Andel av Misjonsmarkens vel med et beløp på kr 12 720 er bokført som eiendel og vises som andre driftsmidler under Anleggsmidler.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	1 800	0	1 800
Overkursfond	815 840	0	815 840
Egenkapital	-4 358 396	265 925	-4 624 321
Sum Egenkapital	-3 540 756	265 925	-3 806 681

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt /vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført ca 1950. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Refinansiering og rørprosjekt	
Lånenummer:	12137184484	13557184 2
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	5.40 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	28.09.2048	01.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	2 076 000
Lånesaldo 01.01:	3 664 773	1 655 794
Avdrag i perioden:	74 746	82 604
Lånesaldo 31.12:	3 590 027	1 573 190
Saldo 5 år frem i tid:	3 203 701	1 140 684

Av anleggets bokførte gjeld er kr 5 241 217 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 1 283 893.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Stokkaveien 61.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Stokkaveien 61

Styreleder	Gyro Sordal Eide (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Hanne Julie Tønnessen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Maren Lootz Aarthun (sign.)	12.03.2024

Til generalforsamlingen i Borettslaget Stokkaveien 61

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Stokkaveien 61 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 uavhengighetsstandarter) 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 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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	

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

2024-03-13 20:10:07 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>

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Stokkaveien 61

Borettslaget Stokkaveien 61 ligger i Stavanger kommune og består av 18 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932303310.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Gyro Sordal Eide

Styremedlem, Hanne Julie Tønnessen

Styremedlem, Maren Lootz Aarthun

Varamedlem, Gunn Margrethe Norheim

Varamedlem, Tor Hermann Abeland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 9 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Dugnad har vært gjennomført i mai og august, og i oktober ble det plantet ut krokusløk i hagen. I år ble det servert pizza under dugnaden. Takk for gode oppmøte og bidrag!

Hekkene ble klippet i august.

Smijernsgjerde i begge kjellerhalsene er malt.

Spot-belysning av det ene løvtreet i hagen montert sept. 2023, fra Lampehuset Forus

Diverse vedlikeholdsarbeid utført; takrenner renses på garasje, vinduskarmer malt i garasjen og gardiner erstattet med vindusfolie, kjellervindu vasket utvendig, vindu i oppgangene vasket innvendig og hengsler smurt, alle 3 hagebordene er pusset og oljet.

Kjøkkenhage; det er tilrettelagt for at beboere kan ha en privat plantekasse mellom balkongene for dyrking av grønnsaker, urter og blomster.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Februar: Rens av takrenner med teleskopstang og kamera, av Tipp Topp Vinduspuss

Mars: To beboere fikk innvilget søknad om å bygge trapp fra balkong ned til hagen.

August: Riss i yttervegg i verkstedet ble tettet med "purgel" etter vanninntrenging, Stavanger Industriblegg AS

August: Nytt hagebord, fra Maxbo på Forus

August: Erstatningsoppgjør fra Gjensidige forsikring mottatt for følgeskader hos beboere etter vanninntrenging i vindu via sprekk i fasaden våren 2022. Flere fikk nye vindusforinger, 1 stk nytt vindu, flere nye utvendige vindusbrett i blikk.

September: Montering av ny sirkulasjonspumpe til Elkjelen, Grundfos Magna 3-40-120F, for transport av varme i vår blokk, fra Teknisk Bureau AS

Desember: Ny vifte montert på elkjel, jf servicerapport fra Teknisk Bureau As

Desember: El-kontroll av fellesanlegg utført av Teknisk Bureau As, jf rapport

Desember: Oppsigelse av bredbåndsavtale med Telia, ny avtale med Lyse Altiboks og fibertilknytning med oppstart 01.07.2024

Desember: Nye dører til kjellerbod, oppstart oppgang A desember 2023, utført av snekker i Bate. Arbeidet fortsetter i oppgang B og C på nyåret 2024.

HMS-arbeid:

November: Beboere påminnet om vedlikehold av pulverapparat og røykvarsler i epost.

Desember: Etter at flere røykvarslere begynte å gi signal uten grunn ble tiltak gjennomført med støvsuging av alle røykvarslere i fellesområder, oppganger, loft og kjeller. Dette løste problemet.

Styrets planer fremover

Det er ikke planlagt større prosjekt i år.

Gjerdet rundt tørkegården ble besluttet delvis revet i januar 24 etter påført store skader fra stormene i vinter. Området deles mlm BLStokkaveien 61 og BLStokkaveien 63

Nye regler fra EU vil pålegge boligeiere strenge energieffektiviseringstiltak i tiden fremover. Misjonmarken er vernet og skal etter planen ikke bli særlig berørt av dette.

01.07.2024 : Fibertilknytning med Lyse Altiboks, tilkobling via Seehusensgate 40, graving starter i april. Gjennomføring til leilighetene i mai.

Forsikringsavtale

Borettslaget Stokkaveien 61 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004766358.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Ordensreglement

Borettslaget Stokkaveien 61

Revidert våren 2022

Informasjon om borettslaget

Borettslaget har et styre på 5 medlemmer, bestående av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges på den årlige generalforsamlingen som holdes i mars/april.

Borettslaget har 18 leiligheter, fordelt på tre innganger, A-B-C. Bygget er fra 1949 og modernisert en rekke ganger; bla. oppgradert elektriske anlegg i 2000, nye entré dører og vinduer i 2013, nye vann- og avløpsrør i 2018. Ladestasjoner for el-bil montert i 2021.

1. Brannvern

Oppstillingsplass ved evakuering: ved bossdunkene, rundt hushjørnet.
Pulverapparat vendes 2 g/år, ansvar beboer. Seriekoblet røykvarsler: kodeoversikt i hver leilighet

2. Enveiskjøring

Innkjøring til Stokkaveien 61 og 63 er via «vårt» bygg/ Stokkaveien 61, utkjøring via nr 63.
Veien er enveis, jf skilt.

3. Nøkler/ Sentral-lås

Nøkkel til egen leilighet hører til et sentral-låsesystem; samme nøkkel åpner kjeller dører, loftsdører, vaskerom, sykkelrom samt innvendig og utvendig entredør.
Hovedinngangsdøren til hver seksjon skal være låst hele døgnet. Kan åpnes innenfra via calling anlegget. Ringeklokke til hver leilighet ved hovedinngangsdøren.

Styret bestiller skilt til inngangsdøren, navneskilt på ringeklokke ute og evt postkasse, etter avtale med eier.

4. Oppvarming og lys i fellesområder

Oppvarming med radiatorvarme, generelt i bygget og i leilighetene. Termostatstyrt.
Anlegget styres fra eget fyrrom i kjelleren. Dekkes av felleskostnadene.

5. Stoppekran, Sikringsskap

Stoppekran for hver seksjon, 3 og 3 leiligheter - i taket rett over nederste trinn i kjellertrappen, er merket. Sikringsskapet er plassert i gangen utenfor hver leilighet.

6. Ro i leiligheten

Alminnelig regel om ro etter kl 23.00.
Bruk av støyende verktøy og/eller boring skal være avsluttet hverdager *innen* kl 20.00, og lørdager *innen* kl 18.00. Alminnelig regel om arbeidsro søn- og helligdager.
Vaskemaskin og tørketrommel skal være avsluttet *innen* kl 23.00

7. Balkong

Vær obs. - sluk i gulvet må ikke tildekkes av blader o.l. Kan føre til at vann renner inn i boligen og videre til leiligheten i etasjen under - og i ytterste konsekvens medfører erstatningsplikt.
En avløpsrist skal være montert som fanger opp blader og som beboer enkelt fjerner.

-Det må ikke kastes mat fra balkong/vindu, da det samler måker og rotter.
-Tepper, dyner og lignende skal ikke ristes eller luftes fra vindu/balkong.

Revidert våren 2022

8. Boder - loft og kjeller

Privat bod tilhørende leilighet finnes på loft og i kjeller, låsbar med hengelås.
Stikk i kjellerbod (eks. fryseboks) tilkobles sikringsskap tilhørende leilighet.
Utvendig loftsplass; felles eller inndelt med nummer på leilighet (ulik praksis A,B,C).
Dør inn til kjeller og loft skal alltid være låst.

9. Fellesrom i kjelleren

- a. Vaskerom med vaskemaskin. Gebyr pr gang. Kontakt styret.
Tørkeplass og snorer på inngjerdet området i hagen. «Vår» halvdel nærmest veggen til garasjen.
- b. Sykkelparkering
- c. Hobbyrom. Hold god orden og rydd etter deg. Merk dine private ting med navn.
- d. Verksted. Verktøy og div. redskaper er borettslagets eiendom. Tilgang kun e. avtale med styret

10. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av leilighet bekostes av den enkelte beboer.
Utvendig vedlikehold av bygget og vedlikehold av fellesareal som plen, hekk og kjørebane, organiseres av styret/ generalforsamling og omkostningene belastes regnskapet for borettslaget.

Radiatorer på bygget og i leilighetene er borettslagets eiendom og som har vedlikeholdet –
gjelder også seriekoblet røykvarsler og brannslukningsapparat. Fjerning uten avtale med styret kan medføre erstatningsplikt.

11. Rengjøring av fellesareal

Rengjøring av gang og trapper utføres av innleid firma.

12. Parkeringsplass, garasje

10 parkeringsplasser ute på markert område. 4 gjesteparkeringsplasser.
4 garasje plasser m/ port-åpner. Månedssleie på garasje.
Ventelister kan forekomme. Kontakt styret.
El-bil lading: ladepunkt på parkeringsplassen ute og i garasje.
-Dersom andelseier leier ut sin leilighet, går disposisjonsretten av garasje/parkeringsplass over til borettslaget.

13. Husdyrhold - Søknad sendes styret

14. Utleie

Utleie i borettslag er regulert av borettslagsloven §5-3 tom. §5-8
Oppsummert - andelseier kan leie ut boligen i inntil 3 år dersom vedkommende har bodd i boligen i min. ett av de siste to åra. Styret skal alltid søkes og må vite hvem som blir leietaker og ha kontaktinfo på andelseier oppdatert. Se praktisk info på Bate-portalen. Hvis kriteriene om botid er oppfylt må det være særskilte grunner for at borettslaget kan avslå søknaden.

15. Sortering av buss/ avfall

Glass: svart dunk (styret bestiller tømning)
Organisk (sydrer): brune dunker
Papir: grønne dunker (esker må trykkes flate)
Annet: svarte dunker
Farlig avfall: rød dunk står i kjellergangen til hver oppgang
Grovavfall/større ting; henting organiseres av styret 1-2 g pr år
Fokus gjenvinningsstasjon: Ved oppussing, inn- og utflytting skal avfall fraktes bort for egen regning

Styret i borettslaget Stokkaveien 61, stokkaveien61@styretmitt.no

VEDTEKTER FOR MISJONSMARKENS VELFORENING

Sist endret 07.06.2023

§ 1 Deltakelse

Velforeningens medlemmer er samtlige 13 borettslag på området. Borettslagene har forpliktet seg til å være medlem av foreningen.

§ 2 Formål

Velforeningens oppgave er å forvalte de fellesareal som ligger på området. Videre skal foreningen ivareta andre fellesinteresser som borettslagene har, så som trafikksikring/regulering i området, spørsmål vedrørende offentlige gater i området, offentlige friareal, lekeplasser, m.v. på området og i nabolaget.

Foreningen skal også ivareta borettslagenes felles interesser i andre saker som kommer opp i forhold til det offentlige og til beboerne i nabolaget,

Foreningen bør også tilstrebe å bevare det særpreget og den helheten som området utgjør og i den grad det er mulig – under hensyntagen til medlemmenes privatrettslige råderett som eiere – samordne større eiendomsmessige forandringer.

Ved behandling av saker hvor det oppstår motsetninger mellom enkelte borettslags særinteresser og almeheten innen foreningens interesser, skal styret og årsmøtet ved løsning av sakene ha for øye at særinteresser vanligvis må vike for flertallets interesser.

§ 3 Styre

Velforeningen skal ha et styre som består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges på årsmøtet blant borettslagets ledere, styremedlemmer eller andre utpekt av borettslagets styre. Styrets leder velges ved særskilt valg blant disse.

Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er til stede.

Styreleder og styremedlem velges for to år om gangen, varamedlem velges for ett år om gangen.

Alle 5 deltakerne i styret har stemmerett. Styreleder har dobbeltstemme.

§ 4 Styret oppgaver

Styrets oppgaver er:

- a) å gjennomføre årsmøtets vedtak

- b) å påse at foreningens formål oppnås ved å ta opp de saker og utføre de gjøremål som er påkrevet
- c) å innkalle til det ordinære årsmøtet og eventuelt andre møter
- d) å fremme forslag til budsjett og føre regnskap over foreningens økonomi i henhold til god regnskapsskikk

Styret innkalles av lederen og har møter så ofte det finnes påkrevd. Det skal føres protokoll fra styremøtene.

Styret handler på vegne av foreningen når en sak ikke kan utstå til det ordinære årsmøtet og den etter styrets oppfatning ikke er så viktig at ekstraordinært møte er nødvendig.

Styrets leder representerer foreningen utad. Styrets leder samt ett styremedlem attesterer på foreningens regninger.

§ 5 Årsmøtet

Årsmøtet er foreningens høyeste myndighet. Styret innkaller til årsmøte en gang hvert år etter at borettslagene har avholdt sine generalforsamlinger. Innkallingen skjer med minst 8 dagers varsel. Ekstraordinære møter innkalles med minst 3 dagers varsel, og skal også innkalles når minst 2 av borettslagene krever det.

Årsmøte skal behandle:

- a) Årsberetning
- b) Regnskap
- c) Valg
- d) Eventuelle godtgjørelser
- e) Andre saker
- f) Fastsetting av kontingent
- g) Oppnevning av valgkomite

Saker under e) som skal behandles skal nevnes i innkallingen. Saker som påfører foreningen utgifter utover budsjettet skal behandles på årsmøtet.

Årsmøtet oppnevner 2 medlemmer til valgkomiteen som består av 3 medlemmer. Den tredje oppnevnes av styret.

Årsmøtet kan oppnevne en revisor.

Årsmøtet består av lederne i hvert borettslag. Dersom stedfortreder møter, fremlegges fullmakt på årsmøtet.

Årsmøtet velger møteleder.

Årsmøtet er beslutningsdyktig uansett antall deltagere. Vedtakene fastsettes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders dobbeltstemme utslaget, bortsett fra ved hemmelig valg.

Ved valg gjelder reglene for absolutt flertall.

§ 6 Kontingent

Til foreningen betaler borettslagene medlemskontingent til dekning av årlige utgifter. Kontingenten fastsettes av årsmøtet hvert år og beregnes pr. borettslagsleilighet. Kontingenten justeres årlig ihht. konsumprisindeksen (KPI), om ikke noe annet vedtas på årsmøtet. Forretningsfører er ansvarlig for innkreving av kontingent umiddelbart etter signering av årsmøteprotokoll.

Foreningen kan kreve ekstraordinære tilskudd når det er helt påkrevd. Slik innkreving avgjøres med vedtak på ekstraordinær generalforsamling.

§ 7 Forretningsfører

Bate Boligbyggelag skal være foreningen forretningsfører. Avtale med forretningsfører er nedfelt i et eget dokument.

§8 Vedtektsendring/oppløsning

Vedtektene kan endres med 2/3 flertall.

Forslag om oppløsning av velforeningen må behandles på 2 påfølgende ordinære årsmøter og krever enstemmighet med representanter for minst 5 borettslag til stede.

Disponering av velforeningens midler og eiendeler bestemmes med simpelt flertall på det andre årsmøtet og skal anvendes til tiltak til beste for velområdet.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

§9 Juridisk person

Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Stokkaveien 61A, 4024 STAVANGER

Gnr/Bnr: 59/1435/0/0

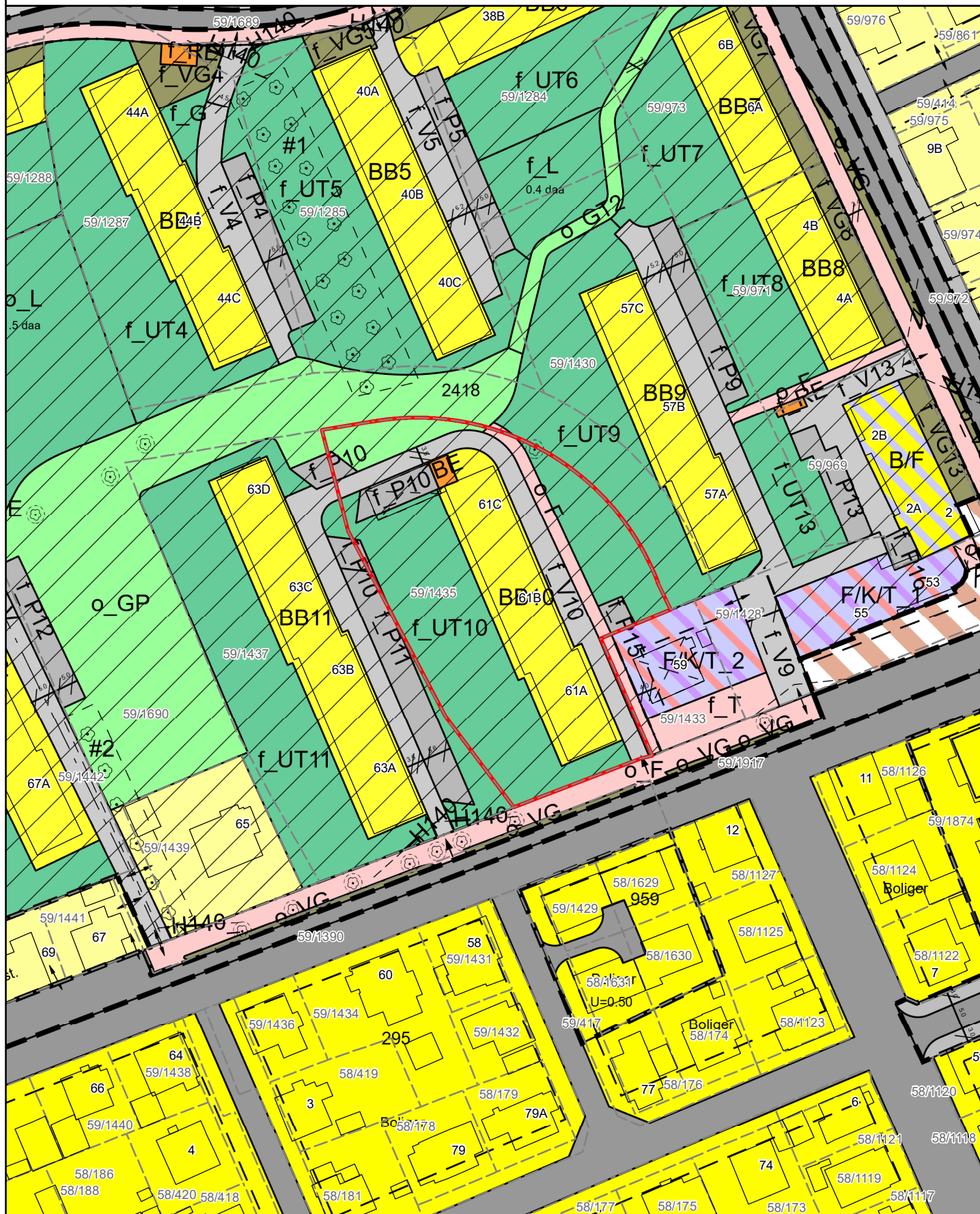
Dato: 2025-01-22

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2418

Ikrafttredelsesdato: 27.5.2019

Stavanger
kommune





Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frionråde	
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/øvingssområde	
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

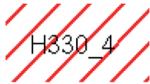
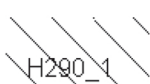
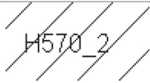
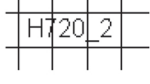
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyltefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur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



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

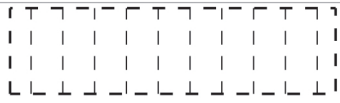
HENSYNSSONER FLATER

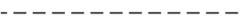
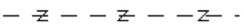
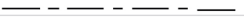
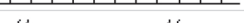
Flater	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	 H330_4
RpSikringSone	 H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	 H570_2
RpBåndleggingSone	 H720_2
RpDetaljeringSone	 (PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
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	
Sikringsgjerd	
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 parsellhager
Annet landbruksområde

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrøk

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
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

FORNYELSESOMRÅDER (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 rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Stokkaveien 61A, 4024 STAVANGER

Gnr/Bnr: 59/1435/0/0

Dato: 2025-01-22

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2852,2683

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune

