

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Steingata 102 B
4023 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 58/2214
Andelsnr./Aksjenr. : 16/16
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 96 m²

Totalt bruksareal (BRA): 96 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.10.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Donovan Heathwood

Mobil: 47652483

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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	07.10.2025
Referansenummer	15075725
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0030
Hjemmelshaver/selger	Ingvild Gabrielsen Andersen
Bygningssakkyndig inspektør	Donovan Heathwood
Tilstede på befaringen	Ingvild Gabrielsen Andersen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	12°C
Rapportdato	08.10.2025 11:52

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Steingata 102 B
Postnummer/sted	4023 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	58/2214
Andelsnr./Aksjenr.	16/16
Borettslag / Sameie	EIGANES PARK BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2007		

Byggemåte

Leilighet.

Felles tomt opparbeidet med asfalt, diverse beplantninger, plenareal og lekeplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Garasje i boligens underetasje. Elbil lader montert.

Leilighetsbygg oppført i 2007. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral. Gulvvarme på bad. Balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje og består av:

Entré, 2 soverom, bod, gang, bad, toalettrom, stue og kjøkken.
1 bod og 1 parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	10	
Radon		Radon	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)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etg	91			91	12
	Entré, 2 soverom, bod, gang, bad, toalettrom, stue og kjøkken.				Balkong.
Underetasje.		5		5	
		Bod.			
SUM	91	5		96	12
Total bruksareal: 96 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 87m² P-ROM og 4m² S-ROM.


Rapport

Våtrom - Bad


Fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Speilskap med overlys.
Dusjhjørne med dør.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
2 sluk.
Avtrekkventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50.8%, temperatur 22.5 grader C og duggpunkt 11.9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Servantskap har stedvis svelling/fuktskader (i bunnen f.eks). Overflatesøk med fuktindikasjoninstrument ble utført og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Til informasjon: folie er belagt over laminat benkeplate, kun av estetisk karakter.

Overflater vegger

Det er riss/sprekker i veggfliser og flisfuger over dør. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Fallforhold (gulv)


Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.

Kjøkken

Innredningen er fra byggeår.
Benkeplate av laminat.
Integrert stekeovn og platetopp.
Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
--	-----------------	--

	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater og det er belagt folie over laminat benkeplate. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
--	------------	--

Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv.
Malte veggflater og himling.
Gulvstående servantinnredning med dører.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast og metall.
Avtrekksvifte i himling.

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


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Balansert ventilasjon.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
--	-----------------	--

Etasjeskiller - 2.etg

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

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

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

Tekniske anlegg fra byggeår.

Vannrør med rør-i-rør system.

Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.


Synlige avløpsrør i plast.


Stakeluke er ikke lokalisert.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leiligheten er oppvarmet med radiator tilkoblet varmesentral.


Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme

 **TG 2** Ventilasjon | Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

 **TG 2** Radon | Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

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: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2007.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: nei.

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). 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 i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med trekledning.



TG 1

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

Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40.

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

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



TG 1

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca. 12m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,95 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og trekonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

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

Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

TG 2 Utkragede 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 bygningssakkyndige 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 soverom, kjøkken og stue er takhøyden målt til ca. 2,8 meter, i gang er takhøyden målt til ca. 2,5 meter, og på bad er takhøyden målt til ca. 2,47 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 31.10.17, arbeidene gjelder målerbytte.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke relevant.

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 23.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet 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.



Kommentar - [Sluk bad.]



Kommentar - [Sluk dusjsonen.]



Kommentar - [Fuktmåling bad.]



Kommentar - [Sikringskap plassert i bod.]



Kommentar - [Fordelerskap plassert i bod.]

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utført: 09.10.25 Side 1 av 2

Eiganes Park borettslag	Vår ref.:	475/16
Steingata 102 B	Type:	Frittstående Borettslag
4023 STAVANGER	Eiere:	Ingvild Gabrielsen Andersen
Organisasjonsnr: 991 449 744	Andelsnr:	16

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 784

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 445
	A konto avdrag	10 301
	A konto renter	7 879
	A konto renter	-7 879
	A konto avdrag	-10 301
Tilleggsytelser:	Internett og TV-pakke	399
	Brannvarsling	220
Måler:	Lading el-bil: ZCS034263 (4753 - 16)	420
	Energi/varme: 67791698 (475 - 16)	1 300

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	239 430 344,79	Klient gj. s. årsoppg.:	19 755 651

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 67143439713, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2025: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44

Saldo per 09.10.2025: 15 850 140

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 3 160 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 799 475

3 mndr Nibor + margin p.t 0,85

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 09.10.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	26 697	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 146
		Utgifter:	522		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	790 000
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 09.10.25 Side 2 av 2

Eiganes Park borettslag	Vår ref.:	475/16
Steingata 102 B	Type:	Frittstående Borettslag
4023 STAVANGER	Eiere:	Ingvild Gabrielsen Andersen
Organisasjonsnr: 991 449 744		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 58/2214

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP0000615851

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Ingen
Heis:	Nei	BRA	90
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 90

Fasiliteter:

- Eiganes Park Borettslag består av 4 separate bygg med totalt 127 leiligheter med to felles tun.
- Avtale med Allrent om renhold
- Avtale med Randaberg Hageservice vaktmestertjeneste
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Ingen forkjøpsrett
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Steingata 102B

Nabolaget Eiganes skole/Stadion - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Steingata Linje 14, X71	3 min	0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min	1.8 km
Stavanger Sola	17 min	

Skoler

Eiganes skole (1-7 kl.) 545 elever, 37 klasser	4 min	0.3 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	11 min	0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	13 min	1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	13 min	1.1 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	20 min	1.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	15 min	1.3 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	17 min	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Agathe Backer Grøndahls vei	6 min
-----------------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

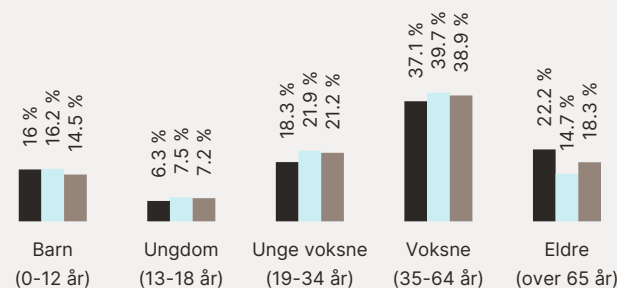


Naboskapet
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) 92 barn	4 min	0.3 km
Stokkadalen barnehage (1-5 år) 120 barn	7 min	0.6 km
Kampen barnehage (0-5 år) 37 barn	10 min	0.8 km


Dagligvare


Coop Extra Eiganes Post i butikk, PostNord	5 min	0.5 km
Helgø Meny Stokka Søndagsåpent	7 min	0.6 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 89/100

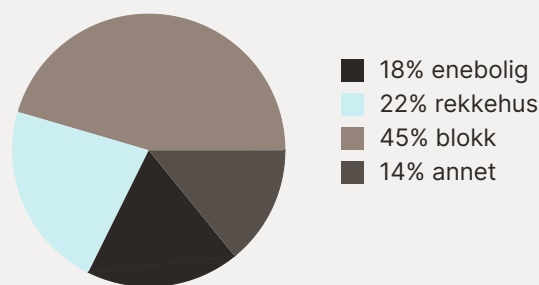
 Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

 Matvareutvalg
Stort mangfold 83/100

Sport

-  Kunstgrasbane 2 min 
Fotball 0.2 km
-  Stavanger stadion 3 min 
Fotball, friidrett 0.2 km
-  SATS Herbarium 17 min 
-  EVO Kannik 18 min 

Boligmasse



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

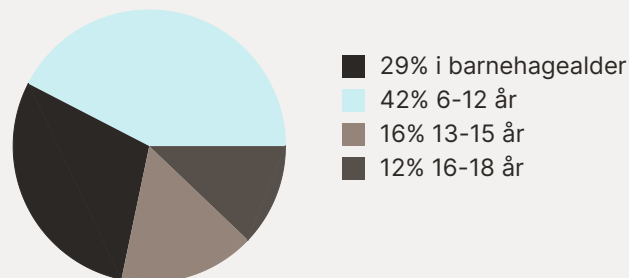
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

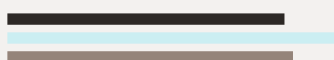
-  Herbarium 17 min 
-  Apotek 1 Bjergsted 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

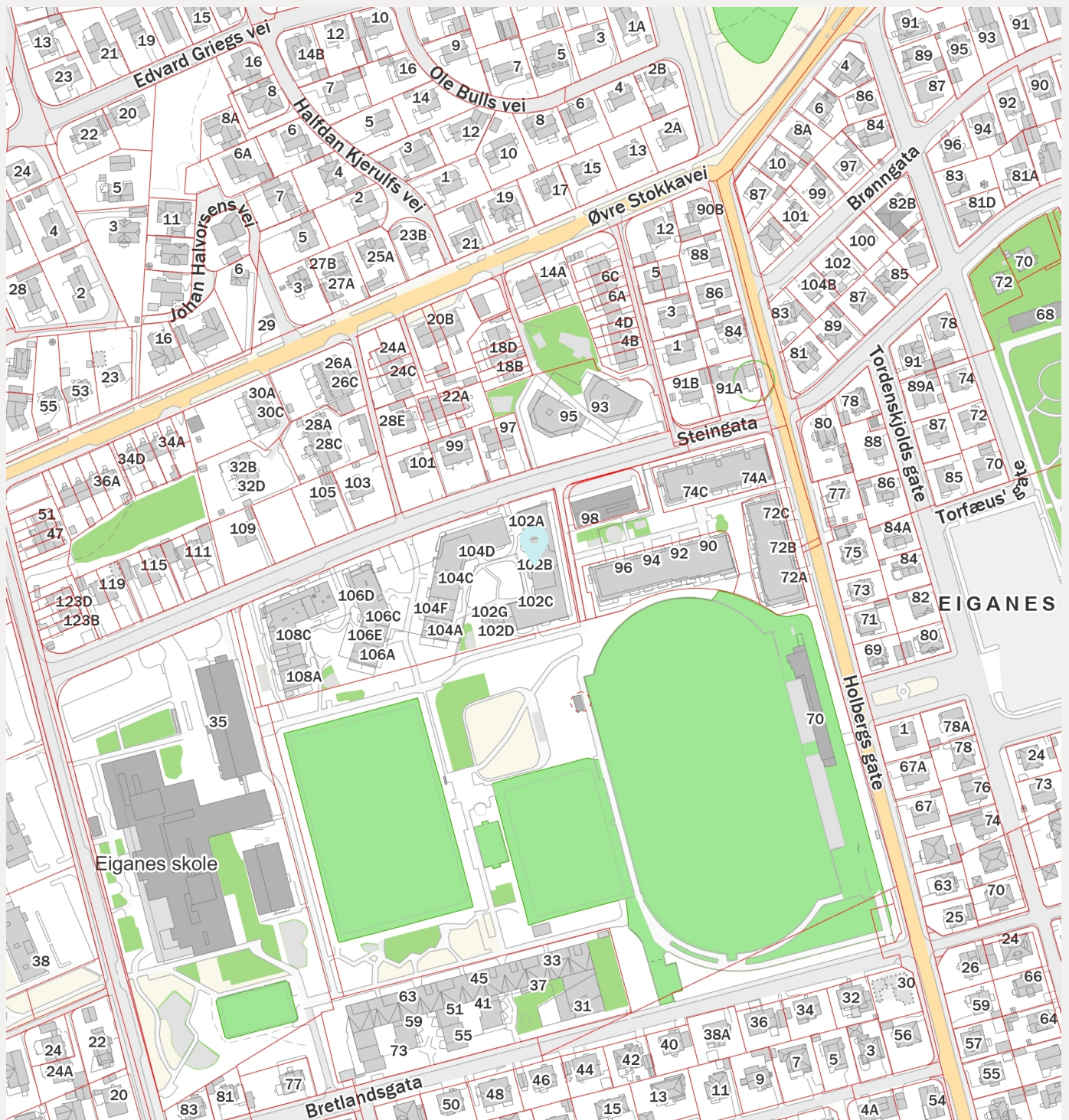
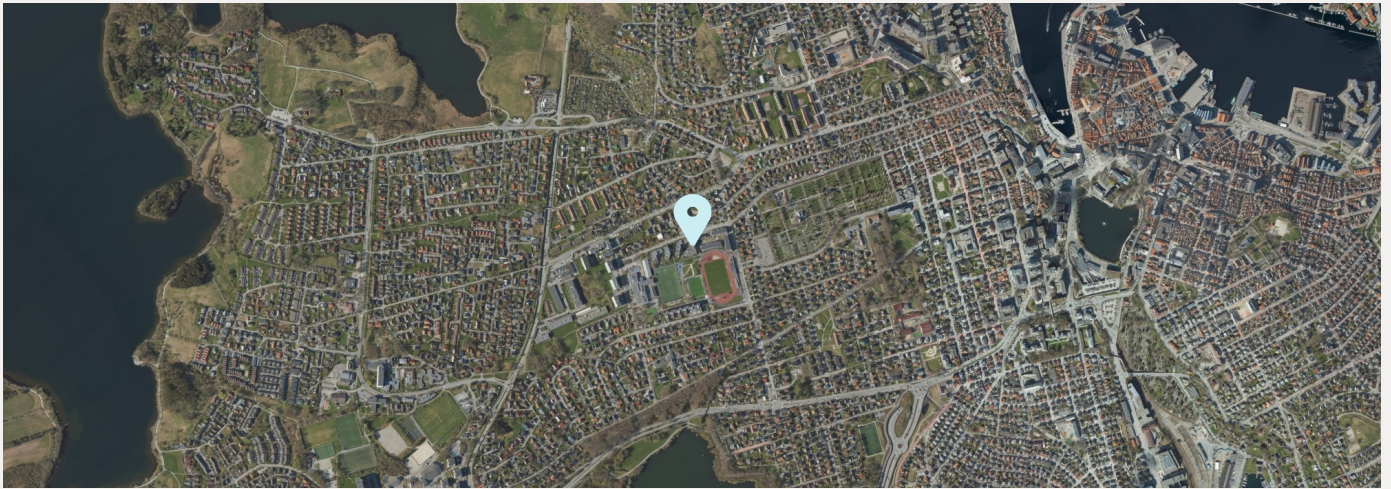


0% 44%

- Eiganes skole/Stadion
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

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



Egenerklæring

Steingata 102B, 4023 STAVANGER

02 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Steingata 102B	Steingata 102B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

4 år og 7 mnd

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93918235

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Ingvild Gabrielsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95042190



Egenerklærings skjema

Name

Date

Andersen, Ingvild Gabrielsen

2025-10-02

Identification

 **bankID** Andersen, Ingvild Gabrielsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Andersen, Ingvild Gabrielsen

02/10-2025
22:10:48

BANKID

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Eiganes Park borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, 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.

Onsdag 19.03.2025, kl. 18:00

Vikingshuset

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

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 valgkomité

Styret
Eiganes Park borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 300.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling

Hilde Weiner Toresen (108E) gjenvelges for 2 år

Forslag til vedtak: Hilde Weiner Toresen velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling

Varamedlem Arne Larsen (102 B) gjenvelges for 1 år

Nytt varamedlem Ingrid Kverneland (104 D) velges for 1 år

Forslag til vedtak: Arne Larsen velges som varamedlem for 1 år
Ingrid Kverneland velges som varamedlem for 1 år

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling

Bente-Marie Rame gjenvelges for 2 år

Forslag til vedtak: Bente-Marie Rame gjenvelges for 2 år til valgkomiteen.

475 Eiganes Park borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		4 932 000	4 834 972	5 030 708
Innbetalt til felles lån - avdrag		14 778 576	14 754 111	0
Innbetalt til felles lån - renter		1 281 384	1 330 513	0
Tillegg felleskostnader		8 288	7 387	8 288
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		908 556	882 384	917 436
Innbetalt øremerkede midler		1 348 960	1 502 776	1 620 000
Lading el-bil		132 972	109 510	115 000
Sum inntekter		23 390 736	23 421 652	7 691 432
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	313 775	296 660	342 300
Avskrivninger	5	16 667	0	0
Forretningsførerhonorar		279 528	271 656	294 063
Tilleggstjenester forretningsfører		119 816	118 612	117 799
Revisjonshonorar	2	17 258	15 939	25 000
Vaktmestertjenester		495 975	427 944	450 000
Drift og vedlikehold	3	2 070 358	1 764 110	1 983 864
TV og/eller internett		912 210	862 741	917 436
Forsikringer		473 239	441 432	566 810
Kommunale avgifter		1 409 108	1 371 497	1 625 308
Energi/strøm		913 087	979 649	948 000
Administrasjonskostnader		45 759	37 249	77 900
Sum kostnader		7 066 778	6 587 489	7 348 480
Driftsresultat		16 323 957	16 834 164	342 952
Finansielle poster				
Renteinntekter		139 456	89 564	75 000
Rentekostnader		1 277 872	1 339 110	0
Netto finanskostnader		1 138 416	1 249 546	-75 000
Resultat	4	15 185 541	15 584 617	417 952

475 Eiganes Park borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	552 484 000	552 484 000
Andre fellesanlegg	5	5 033 285	5 033 285
Andre driftsmidler	5	483 333	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		558 000 618	557 517 285
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 976	47 202
Forskuddsbetalte kostnader		202 341	168 332
Andre fordringer		14 663	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 352 838	3 718 145
Sum omløpsmidler		3 591 817	3 933 679
SUM EIENDELER		561 592 436	561 450 964

475 Eiganes Park borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		635 000	635 000
Opptjent egenkapital		176 714 641	161 529 100
Sum egenkapital	6	177 349 641	162 164 100
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	19 755 652	25 249 314
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	231 669 424	240 955 200
Borettsinnskudd		131 884 000	131 884 000
Sum langsiktig gjeld		383 309 076	398 088 514
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		70 141	171 220
Leverandørgjeld		727 923	936 534
Påløpne renter		6 091	11 699
Annen kortsiktig gjeld		129 564	78 896
Sum kortsiktig gjeld		933 718	1 198 349
Sum gjeld		384 242 794	399 286 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		561 592 436	561 450 964

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Kjetil Galta
Styreleder

Hilde Toresen
Styremedlem

Per Ramvi
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

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

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	275 000	260 000
Arbeidsgiveravgift	38 775	36 660
Sum personalkostnader	313 775	296 660

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	260 744	241 522
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 292 546	1 184 621
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5 625	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 922	11 058
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	500 682	323 321
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 839	3 588
Sum	2 070 358	1 764 110

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	15 185 541	15 584 617
Avdrag på lån	-14 779 438	-15 137 127
Aktiverte anskaffelser	-500 000	0
Tilbakeføring av avskrivning	16 667	0
Endring disponible midler	-77 230	447 490
Omløpsmidler	3 591 817	3 933 679
Kortsiktig gjeld	933 718	1 198 349
Disponible midler	2 658 099	2 735 329

Note 5 - Varige driftsmidler

	Opplegg for Zaptec ladestasjon	Varmeanlegg oppgradering	Varmepumpe 30 kwh	Varmepumpe 45 kwh	Komfyrvakt	Honda HTK20 feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	233 750	2 720 098	1 966 687	346 500	0	19 389
Årets tilgang :	0	0	0	0	500 000	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	233 750	2 720 098	1 966 687	346 500	500 000	19 389
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	233 750	0	0	0	16 667	19 389
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 720 098	1 966 687	346 500	483 333	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	16 667	0
Anskaffelsesår :	2017	2018	2011	2022	2024	2011
Antatt levetid i år :	5				5	5

	Bygninger	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	307 314 000	245 170 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	307 314 000	245 170 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	307 314 000	245 170 000
Anskaffelsesår :	2008	2009
Antatt levetid i år :		

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	635 000	0	635 000
Egenkapital	176 714 641	15 185 541	161 529 100
Sum Egenkapital	177 349 641	15 185 541	162 164 100

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP filial i Norge 67143439713
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2009
Opptaksår:	5.55 %
Rentesats:	30.09.2036
Beregnet innfridd:	420 456 000
Opprinnelig lånebeløp:	25 249 314
Lånesaldo 01.01:	5 493 662
Avdrag i perioden:	19 755 652
Lånesaldo 31.12:	12 874 776
Saldo 5 år frem i tid:	240 955 200
Andelssaldo 01.01:	4 215 496
Innbetalt IN i perioden:	13 501 272
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	231 669 424
Andelssaldo 31.12:	251 425 076
Sum pantegjeld for lån:	251 425 076

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 889 623	1 889 623
	1	1 717 404	1 717 404
	1	1 426 187	1 426 187
	1	1 372 368	1 372 368
	1	1 363 399	1 363 399
	1	1 318 550	1 318 550
	1	1 305 021	1 305 021
	1	1 262 156	1 262 156
	1	1 103 277	1 103 277
	1	1 049 458	1 049 458
	1	1 013 579	1 013 579
	1	917 206	917 206
	1	893 160	893 160
	1	853 867	853 867
	1	789 719	789 719
	1	556 721	556 721
	1	448 123	448 123
	1	340 260	340 260
	1	124 243	124 243
	1	11 331	11 331

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 383 309 079 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 558 000 618.

Resultat og balanse med noter for Eiganes Park borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiganes Park borettslag

Styreleder	Kjetil Galta (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Hilde Toresen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Per Ramvi (sign.)	23.02.2025



Til generalforsamlingen i Eiganes Park borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiganes Park borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 15:59:40 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Sak 2 - Årsregnskapet 2024

Driften

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

Energiproduksjon og driften i Teknisk Rom i innværende år vært utfordrende og krevende for styret.

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

Energiprisene er fremdeles høye i forhold til hva de tidligere har vært.

Ifølge beslutningen på Generalforsamlingen i 2017 skal vi bruke samme pris pr. kwt som Lyse.

Energiregnskapet. Perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
ÅRET 2024		
Total varmeproduksjon (Kwh)	990224	1140119
EPB tilført Kwh	477741	509257
COP inkl. elkjele (Total varmeprod. Kwh/Tilført Kwh)	2,07	2,3
Beboer varmelev. målt i leiligh. Kwh	679958	701550
Sirkulasjonskostnad av total varmeproduksjon	31 %	38,45 %
EPB kost (477741Kwh *1,24 Kr/Kwh)	592399	672219
Beboer kost (679958 Kwh*1,95 kr/Kwh)	1325918	1459224
Fortjeneste EPB (Brutto)	733519	787005
Avskrivning	350000	350000
Utgifter med drift av anlegget (tilsyn + vedlikehold)	96500	98681
ekstra ordinære utgifter*	351000	74893
Netto fortjeneste	-63981	263431

*Skiftet rør fra teknisk rom til brønnpark grunnet lekkasje av glykol. Samt utskifting av en akkumulator tank og trykktank.

Sak 3 - Informasjon fra styret

Om Eiganes Park borettslag

Eiganes Park borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 127 andelsleiligheter. Borettslaget har organisasjons nr. 991 449 744. Bate boligbyggelag er borettslagets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

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

Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 75 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer

Ingen arrangementer avholdt på grunn av dårlig vær

Økonomi

Borettslagets økonomi er god, og disponible midler er stort sett uendret.

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

På bakgrunn av den gode økonomien, god kontroll av driften, besluttet styret å øke andelseiernes innbetaling til dekning av felleskostnadene (dvs. husleien) for 2025 med kun 2%.

Gjennomsnittlig prisstigning på borettslagene Bate er forretningsfører for, er hele 7%.

For øvrig viser vi til Årsregnskapet 2024.

Styrets arbeid i perioden

Service på ytterdører, terrassedører og automatiske døråpnere,

Det ble montert automatiske døråpnere i hovedinngangsdørene i januar. Vi har hatt en problematisk oppstart da det viste seg at optikken forstyrres refleksjoner fra tilstøtende glassfelt. Det har vært krevende for installatør å finjustere dette. Vi har og vært plaget med småstein som legger seg inntil dørterskelen.

Vi har inngått årlig service avtale, med Bjelland Automatic as på alle 16 dører.

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

Forsikring.

Vi har igangsatt sikkerhetsprosjekt for å oppnå maksimale rabatter hos forsikringsselskapet.

I skrivende stund er vår premie kr 550 000.- for borettslaget

Vi har skal ha møte med vårt forsikringsselskap If. Hvor vi gjennomgår vårt HMS-program og oppfølging av dette samt våre utbedringer av de såkalte «kritiske terrasser». Ikke minst at våre 127 leiligheter er nå oppgraderte med automatiske magnetventiler (vannstopp) i vannskap og komfyrvakt kjøkken.

Gass peiser

Vi har hatt kontroll av gass peiser i april 2024. Beboere som har gasspeis må ha kontroll av peis hvert andre år. Dette er en kostnad som belastes kun de med peis. RPT utførte kontrollen i april. Ingen avvik ble notert.

Verisure

Styret har signert ny 5 års avtale med Verisure. Røykvarslerne som vi bruker i dag kommuniserer vi 3G nettet, og dette skal stenges. Vi bytter derfor disse til helt nye røykvarslere. Verisure vil i løpet av 2025 ta kontakt med hver enkelt andelseier for å avtale tid for montering av nytt utstyr.

Wi-Fi Ladeanlegg parkering.

Etter oppgraderingen av Wi-Fi anlegget i parkeringsanlegget opplever vi at det har blitt adskillig bedre dekning enn tidligere. Vi har fremdeles noen periodiske problemer i enkelte soner.

50% av bilparken i Eiganes park borettslag er nå elektrisk, som følge av dette har vi justert ned ventilasjonen i garasjeanlegget.

Uteområdet.

Vi har oppgradert begge våre inngangsportaler med ny beplantning.

Det har blitt fylt på bark samt plantet en del tulipaner.

Vi har oppgradert atriene med renoverte benker og bord med accoya trevirke.

Vi har montert nye glassbaldakiner over bi utgang i 104 – 106 – 108.

Dårlig lufting / kledning

Vi har oppdaget en del råttne kledning i blokk 102. Deler av dette ble skiftet og tiltak ble igangsatt for bedre lufting. Vi skal ta flere partier på blokk 102 til sommeren. Foreløpig ser det ut til at det er kun blokk 102 dette gjelder.

Sykkel kontroll.

Vi har gjennomført sykkel-kontroll i år. Den fulgte det vanlige mønsteret. Også denne gang ble det levert sykler til Fretex.

Installasjon av komfyrvakt og magnetventil i vannfordelerskap.

Vi har i året som har i året som er gått fullført sikkerhetsprosjektet i blokk 108-106 og 104. Blokk 102 ble fullført januar 2025 Dette er en oppgradering av de enkelte beboeres anlegg og er derfor den enkelte beboers kostnad på generalforsamlingen 2024 ble det besluttet at kostnadene dekkes av borettslaget. Planlegging og oppfølging har vært krevende og belastet styremedlemmer for ekstra arbeid. Vi skal i disse dager i forhandlinger med vårt forsikringsselskap om en ny forbedret avtale

Vår maler har malt alle kjeller inngangsdører fra garasjen samt alle innganger ved heisene i parkeringskjeller våren 2024. Vi har hatt besøk av Murmester Hesje som har reparert skadde og byttet fliser i fellesområdene.

Heiskontroll

Borettslaget har i alle år hatt en fast avtale med leverandøren av heisene - KONE. De foretar systematisk, og uanmeldt, service 4 ganger i året. Vi har en 24/7 Connection services avtale på alle 8 heiser. Heisene er koblet opp mot Kones alarmsenter via 4G systemet. I tillegg til dette har myndighetene bestemt at det skal være en omfattende kontroll av et autorisert firma hvert 2. år. Vi har avtale med Norsk Heiskontroll, som gjennomførte en grundig kontroll i fjor høst.

Sykkelboder.

Vi har oppgradert alle 8 sykkelboder med LED lys samt satt opp stikk kontakter slik at el-sykler kan lades.

Gjennomspyling av gulv varme og radiatorer.

Styre ble oppfordret av beboere å sende ut en mail angående gjennomspyling av gulv varme og radiatorer. Vi fikk en veldig respons nærmere 60 leiligheter ønsket dette.

Siste blokk ble gjennomført i januar i år. Utrolig mye skitt som ble spylt ut.

Skifte av filtre til ventilasjonsanlegget

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

Vår-rydding

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

Årlige fast pålagte kontroller

I henhold til lover og forskrifter er det gjennomført en rekke kontroller, utført av autoriserte firmaer.

Lekeapparatene

Heiskontroll

nødlys

røyk luker og ventilasjon i trappegangene

sprinkleranlegget

brannalarmen

brannslukkingsutstyret i fellesanlegget

Til generalforsamlingen 19.mars 2025

Valgkomiteens innstilling

Styret:

Styreleder	Kjetil Galta	102 C	ikke på valg
Styremedlem	Per Ramvi	104 D	ikke på valg
Styremedlem	Hilde Weiner Toresen	108 E	gjenvelges for 2 år
Varamedlem	Arne Larsen	102 B	gjenvelges for 1 år
Nytt varamedlem	Ingrid Kverneland	104 D	velges for 1 år

Valgkomite:

Leder	Ulrik Scheen	104 C	ikke på valg
Medlem	Gunn Husebø	106 D	Ikke på valg
Medlem	Bente-Marie Rame	106 A	gjenvelges for 2 år

Stavanger 26. februar 2025

Ulrik Scheen Gunn Husebø Bente-Marie Rame Ingrid Kverneland

ORDENSREGLER:

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

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

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

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

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

PLENER OG BEPLANTNING

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

FOTBALLSPARKING

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

HUSDYRHOLD

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

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

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

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

RO I BOLIGENE.

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

UTSTYR, SKILT M.V.

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

PARKERING.

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

TRAPPEROM OG OPPGANGER.

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

RENHOLD.

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

BRUK AV APEN ILD, GRILLING.

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

REGULATIONS:

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

GENERAL HOUSE RULES.

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

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

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

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

LAWN AND PLANTS.

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

FOOTBALL.

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

PETS.

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

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

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

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

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

SILENCE IN THE BUILDING.

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

EQUIPMENT, SIGNS, ETC.

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

PARKING.

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

STAIRCASES.

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

CLEANING.

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

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

OPEN FIRE OR BARBECUE.

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

Byggeteknisk Beskrivelse

Eiganes Park

Generelt:

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

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

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

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

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

Godkjent bebyggelsesplan og rammetillatelse foreligger.

Hovedmaterialer konstruksjoner

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

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

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

Diverse spesifikasjoner:

Garasjeanlegg:

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

Sykkelparkering:

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

Felles bod:

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

Dører og port:

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

Vinduer og terrassedører:

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

Terrasser/balkonger:

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

Elektro:

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

Postkasser:

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

Heis:

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

Varme:

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

Ventilasjon:

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

Kjøkken/Bad/Garderobe:

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

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

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

For ytterligere informasjon se kjøkken/baderomstegninger med spesifisering.

NB! (alle kjøkken leveres uten hvitevarer).

Sanitær:

Sanitærutstyr for wc, bad og vaskerom:

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

Sanitærutstyr for kjøkken:

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

Utvendig Sanitær:

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

Avfall sortering:

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

Utendørsanlegg:

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

Forbehold:

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

EIGANES PARK AS

ROMSKJEMA FOR SAMTLIGE LEILIGHETER

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

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

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

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

Synlige spikerhull sparkles og males.

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

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

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

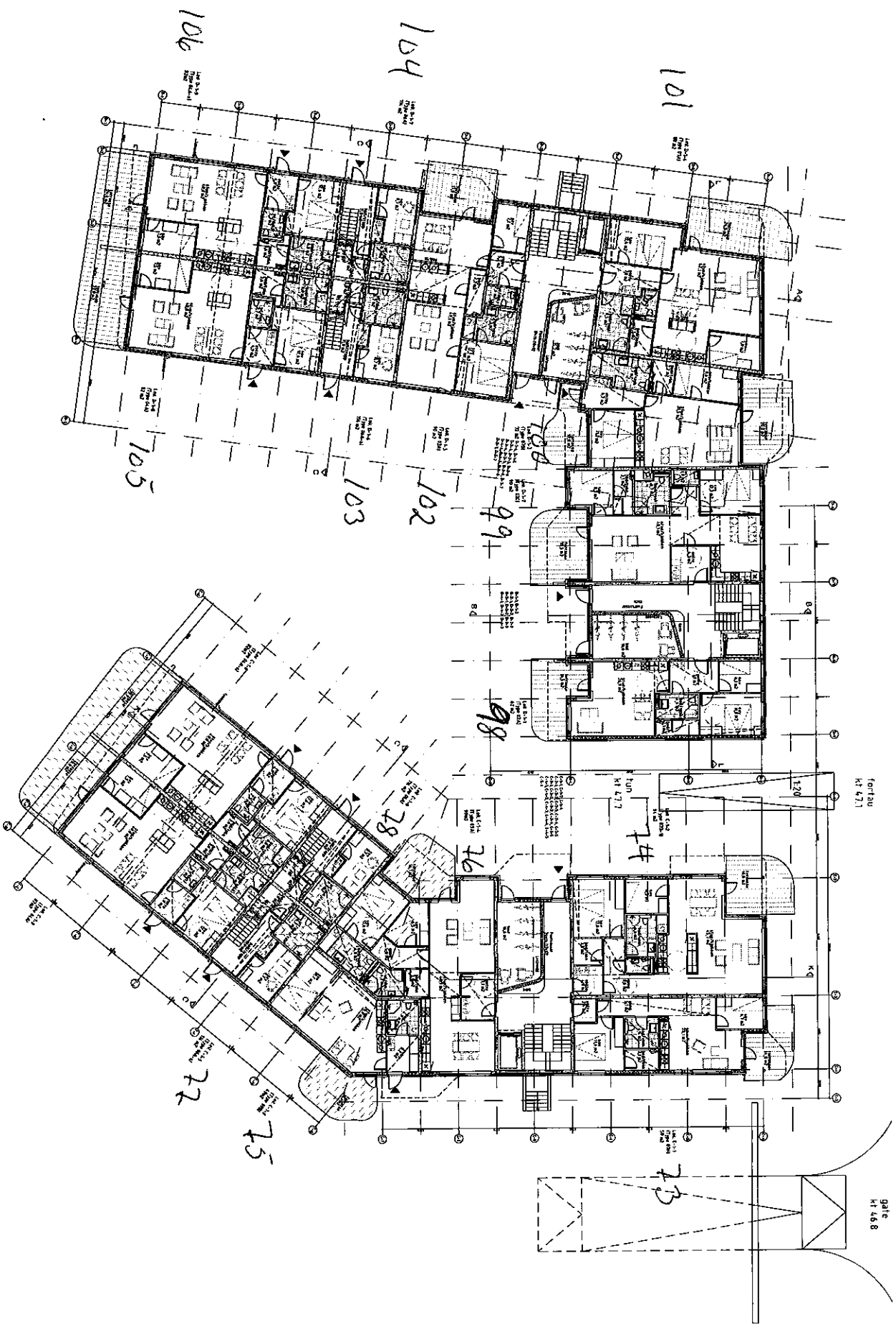
Terrasser over 30m2 får eget vannuttak.

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

DETAILPROSJEKT

SIGNATUR
 ARKITEKTER AS

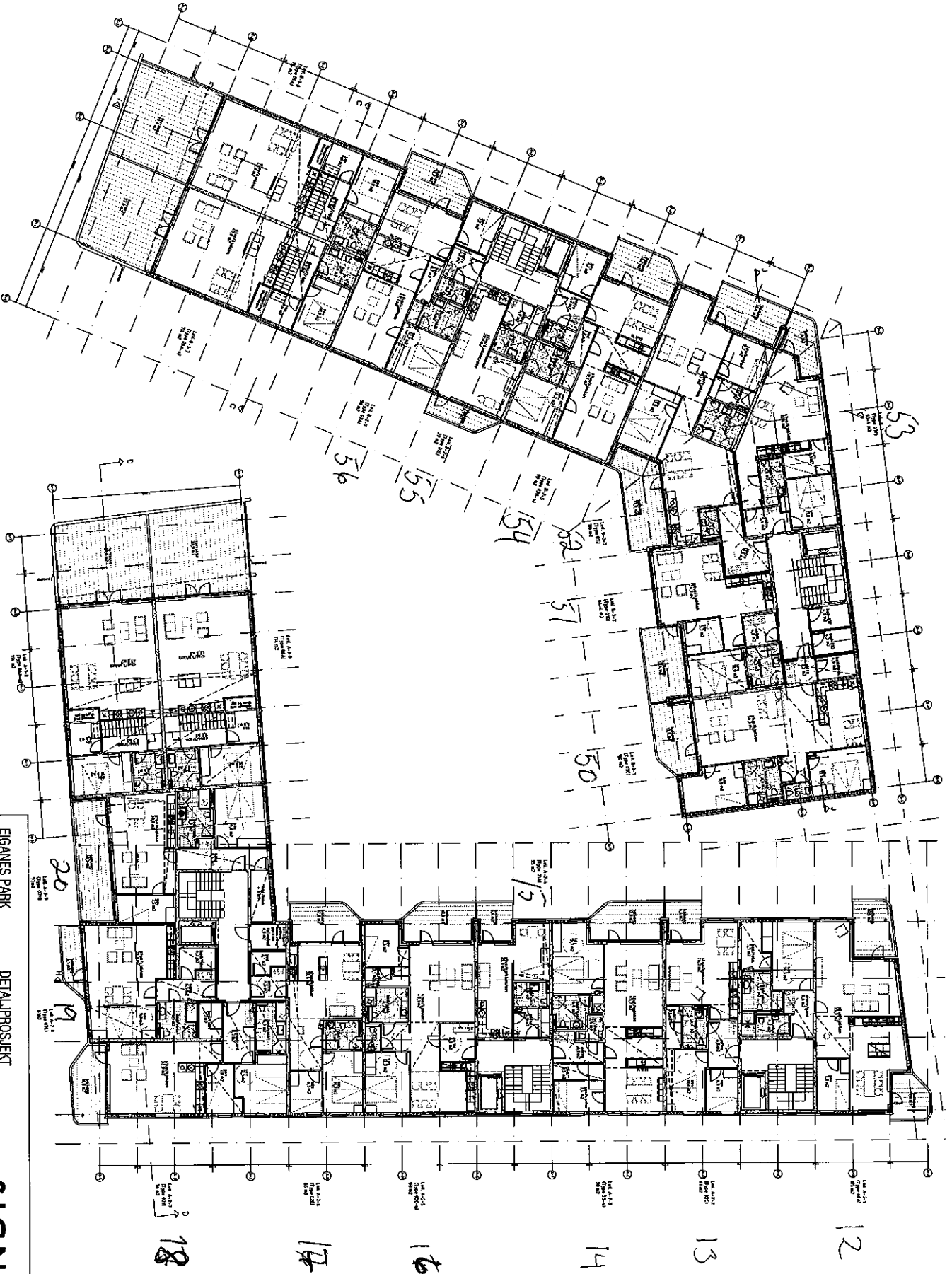




EIGANES PARK
 PLAN - 1 etg. BYGG C-D 1:250
 16.03.07

FORPROSJEKT

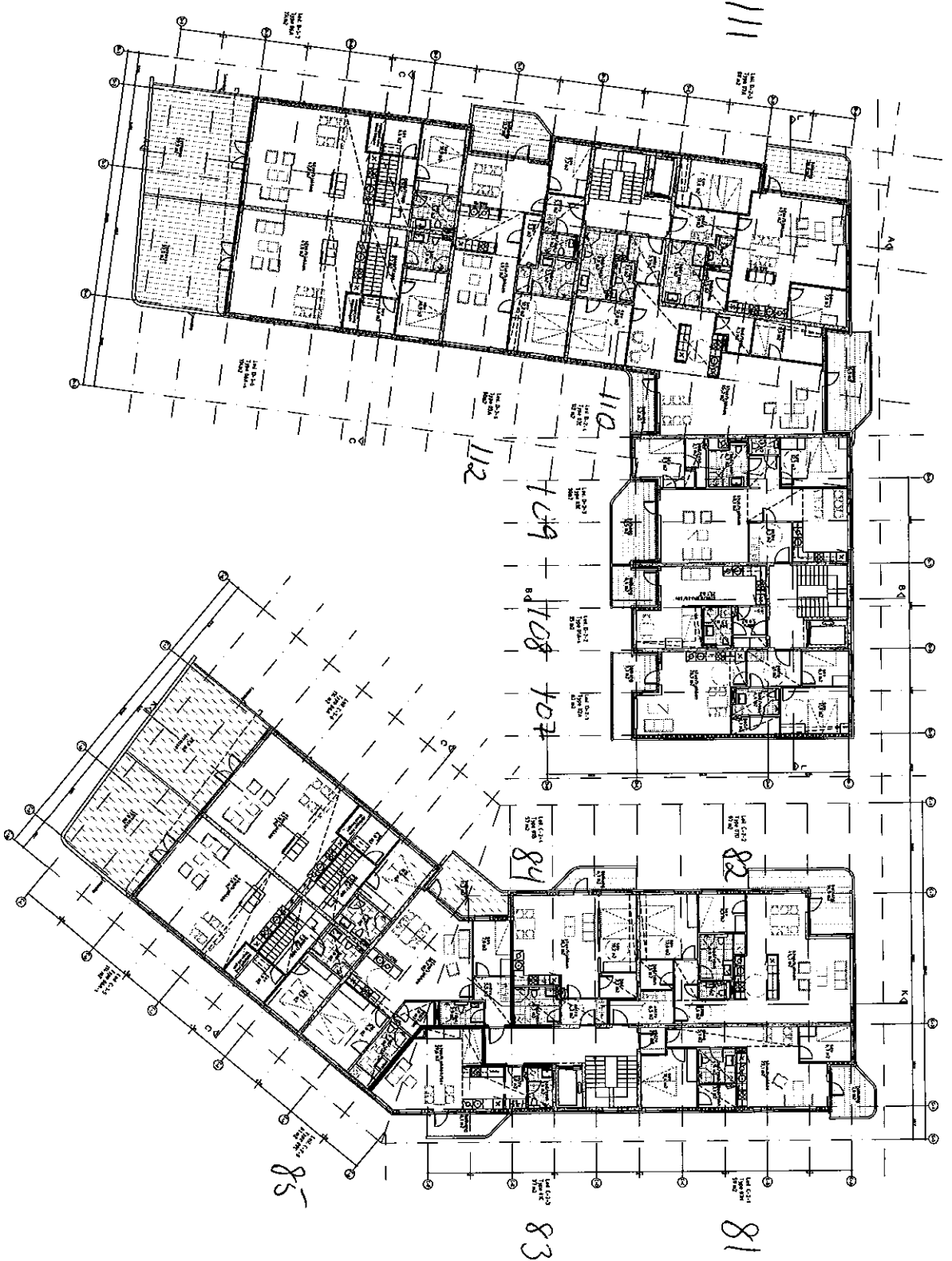
SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



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

DETAILPROSJEKT

SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



EIGANES PARK
 PLAN - 2 etg. Bygg C-D
 16.03.07

DETALJPROSJEKT
 1:250

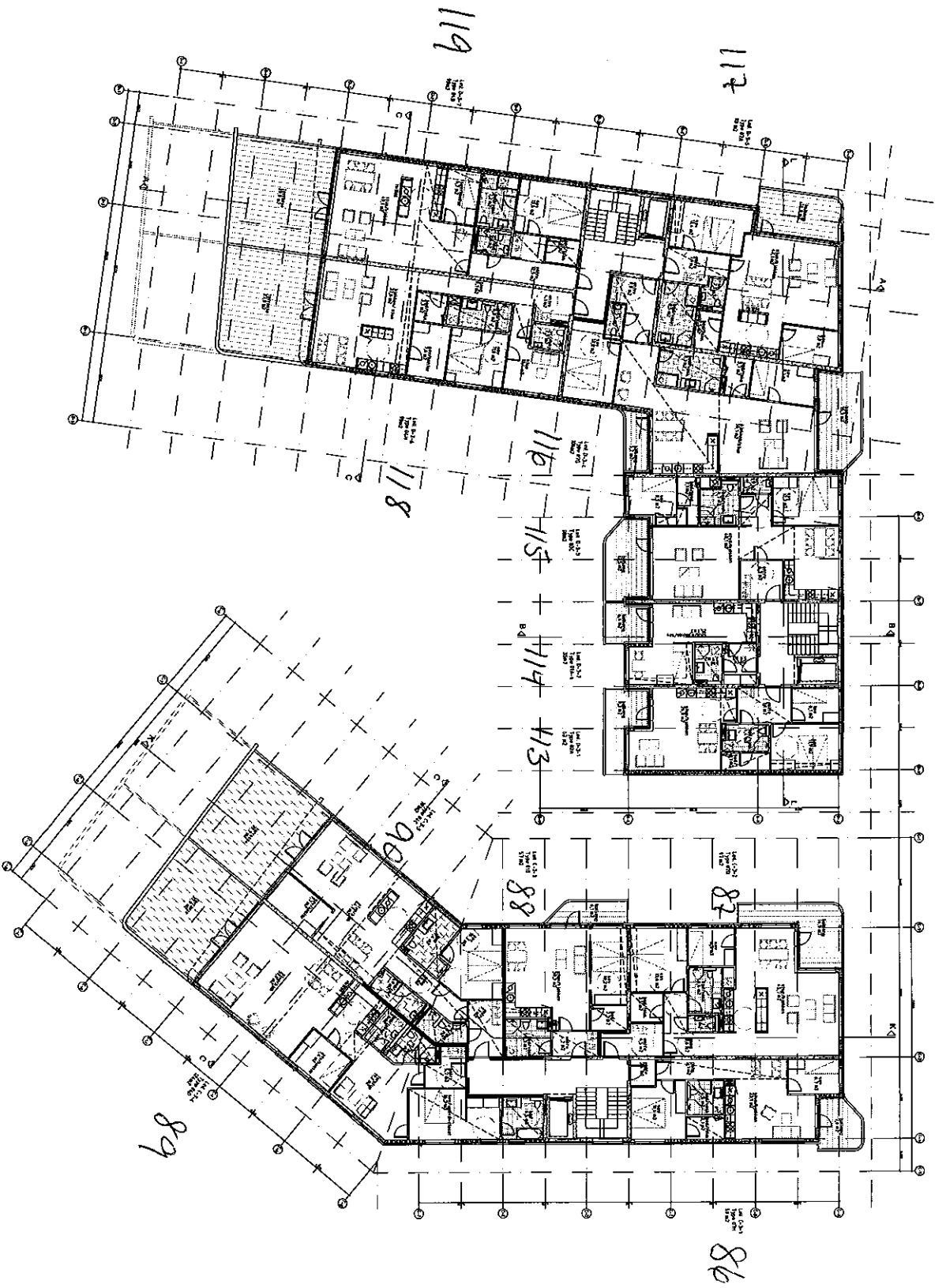
SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



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

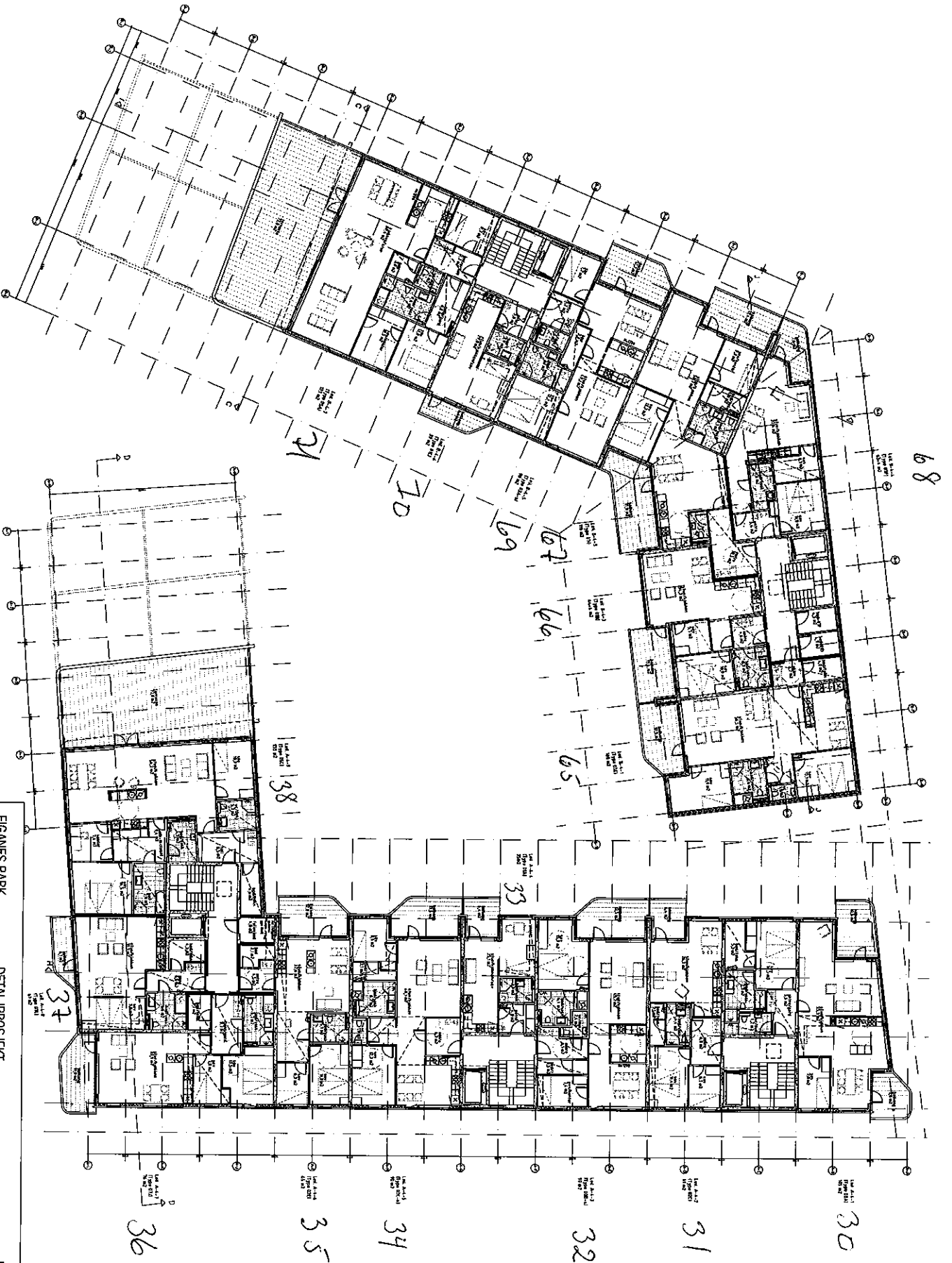
DETALJPROSJEKT
 1:250

SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



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

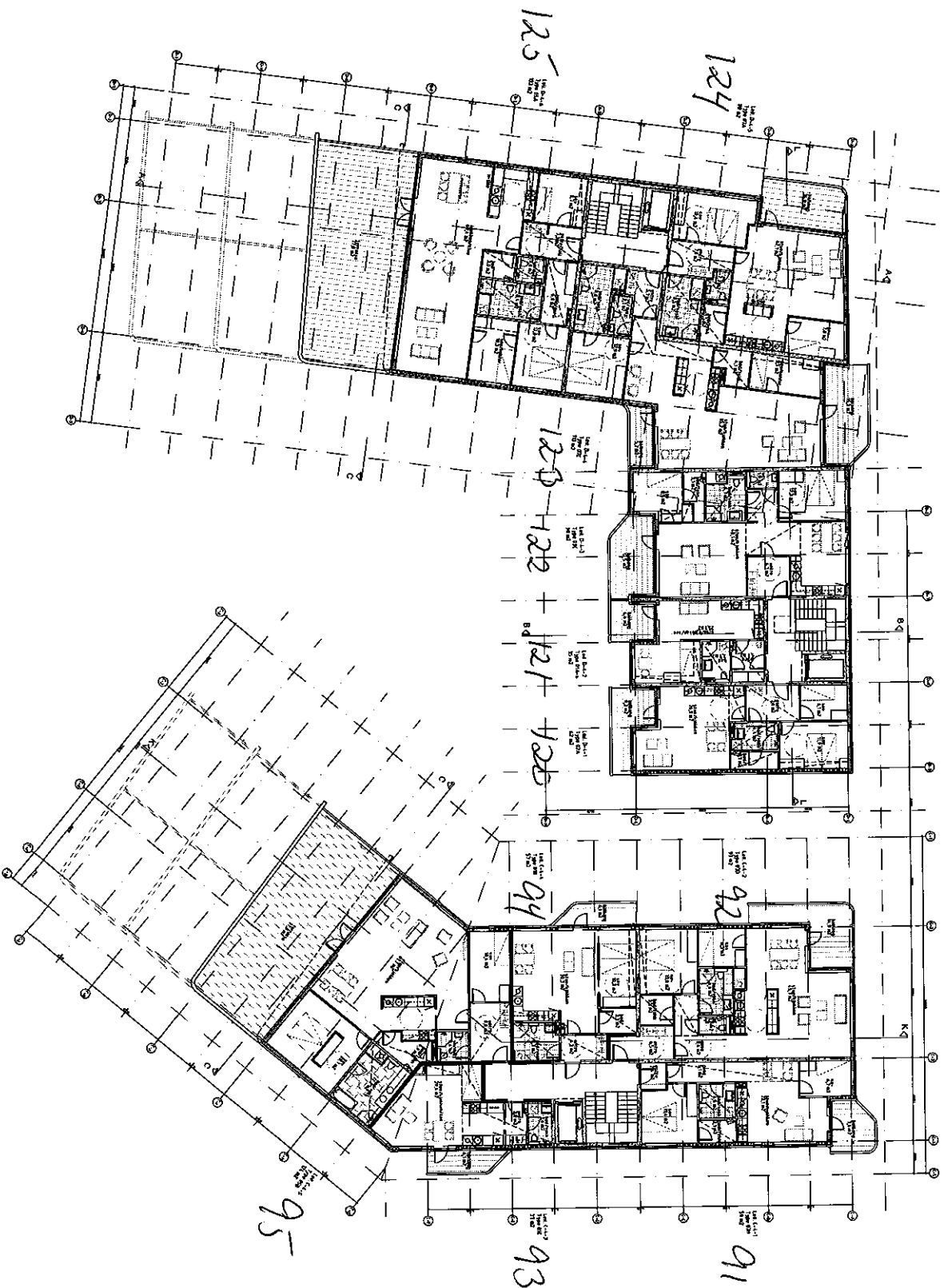
DETAILPROSJEKT
SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



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

DETALJPROSJEKT

SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



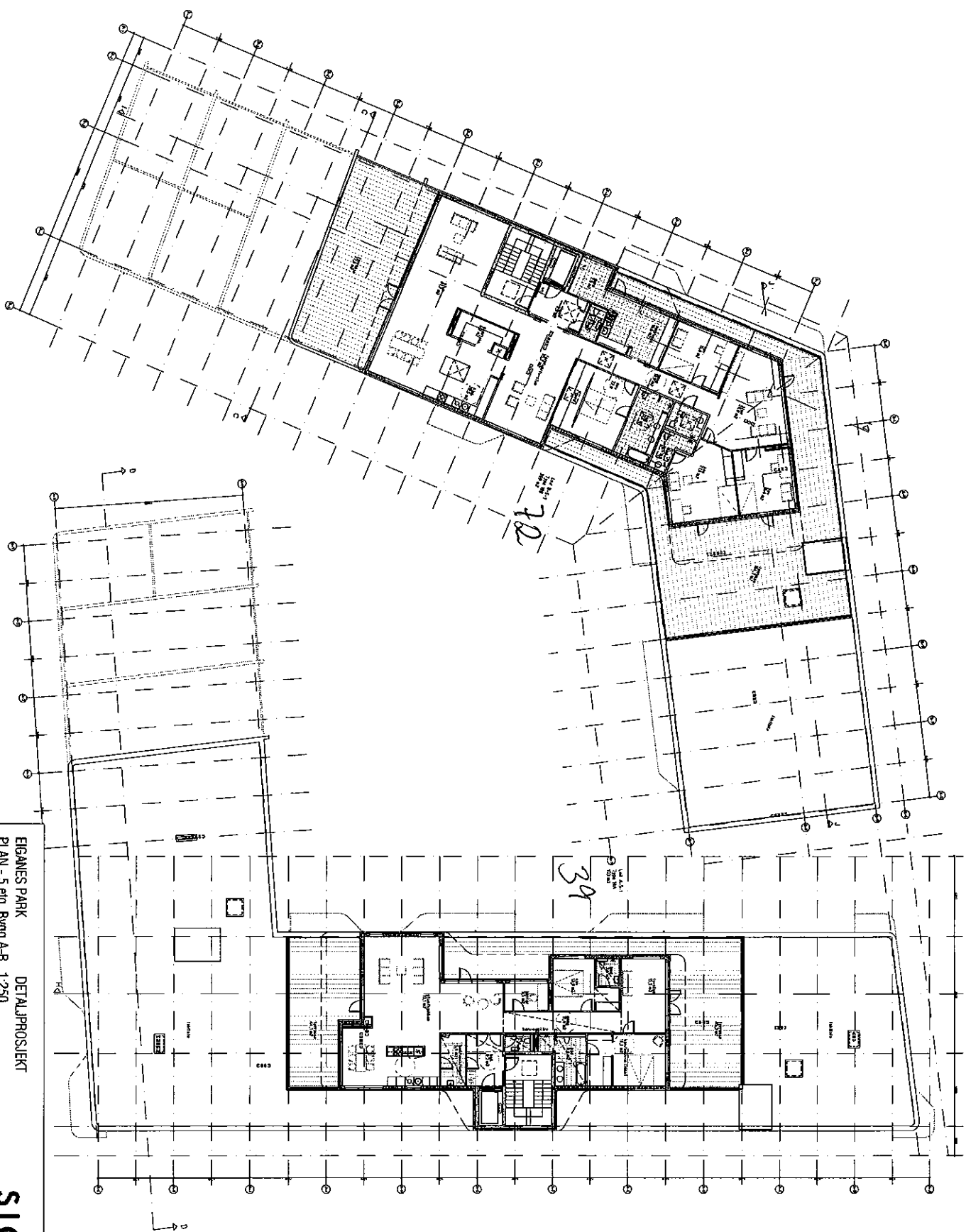
EIGANES PARK
 PLAN - 4 etg. Bygg C - D
 16.03.07

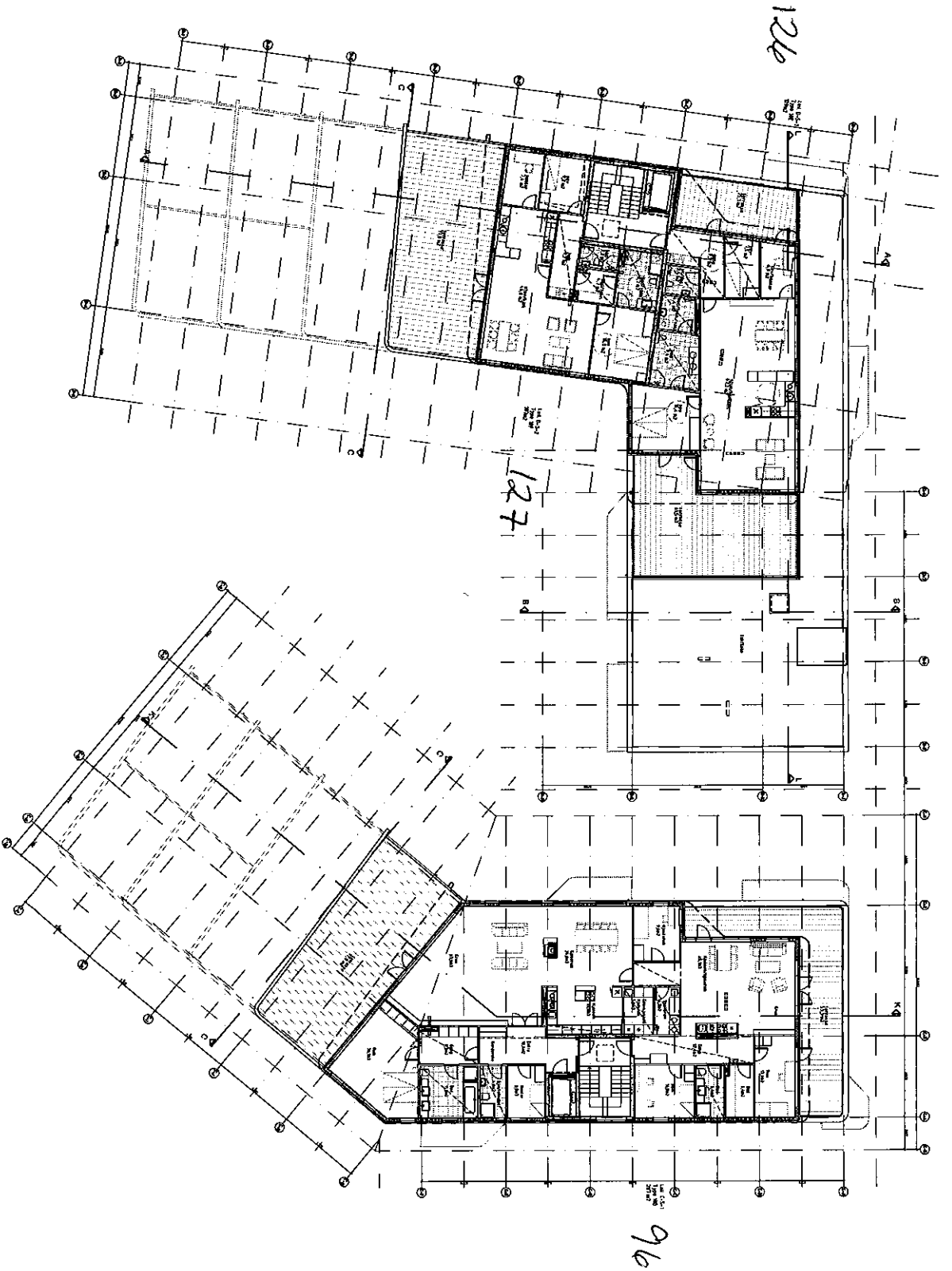
DETALJPROSJEKT
 1:250

SIGNATUR
 ARKITEKTER AS

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

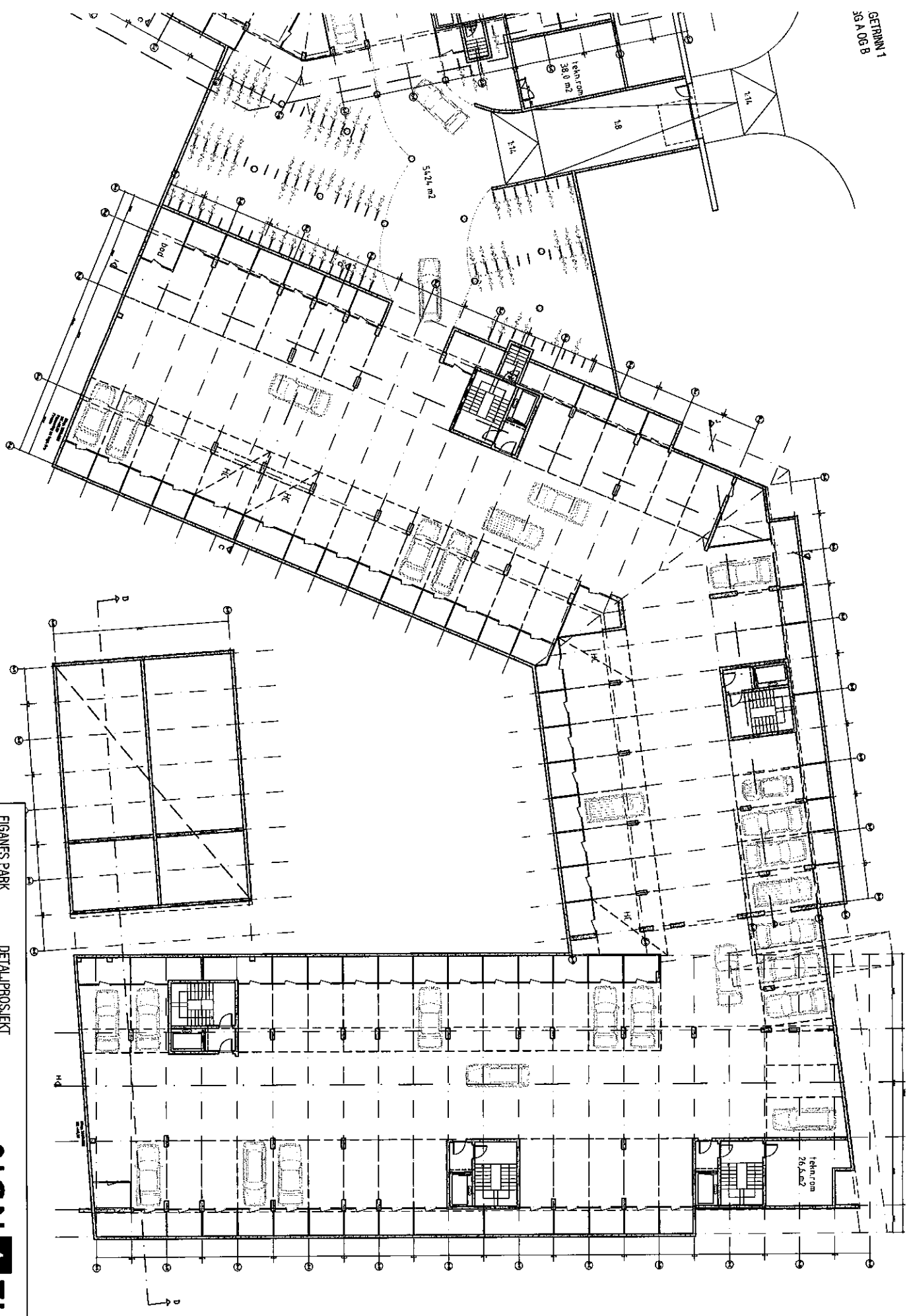
SIGNATUR
ARKITEKTER AS





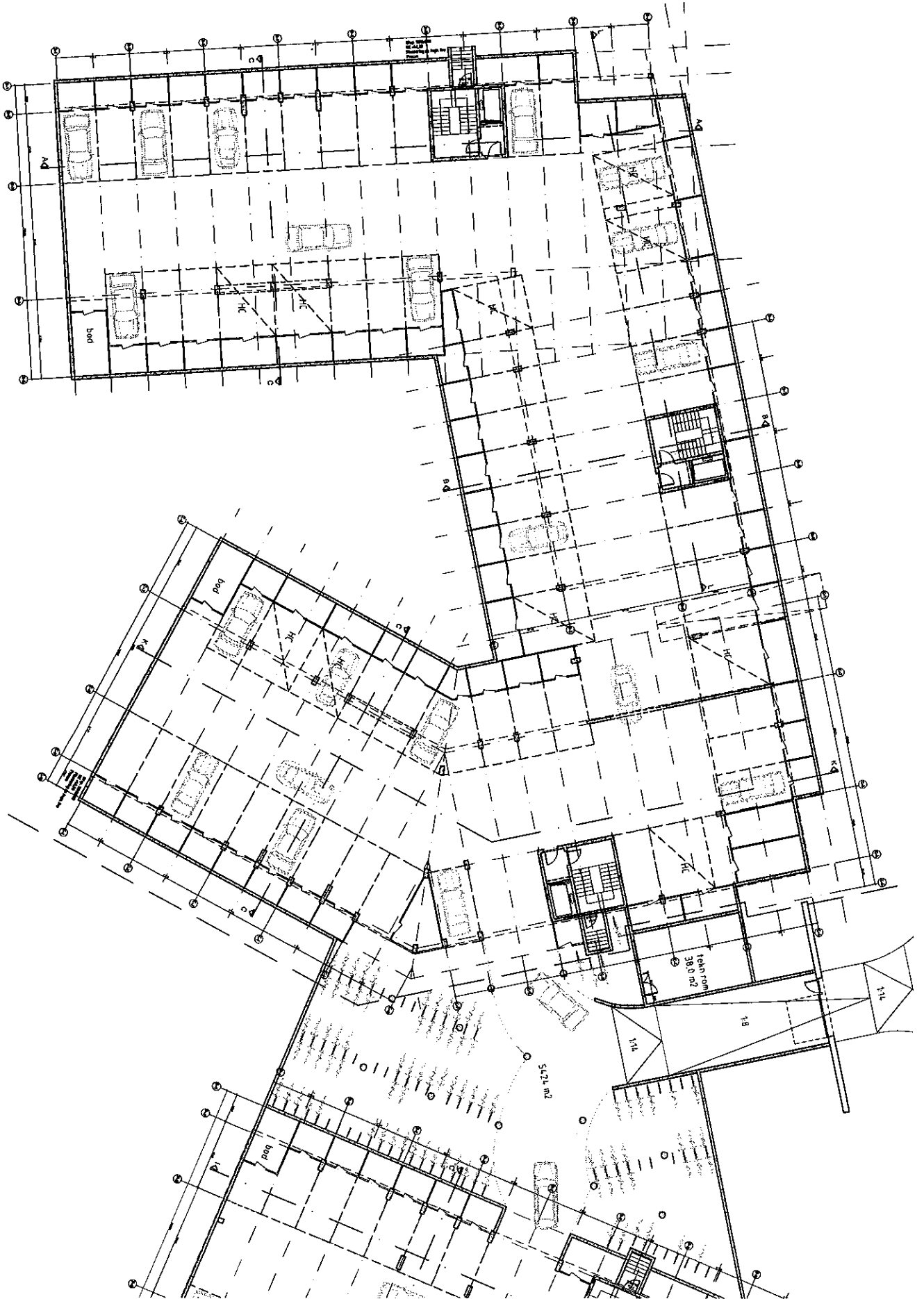
EGANÆS PARK
 PLAN - 5. etg. Bygg C-D 1:250
 16.03.07

DETAILPROSJEKT
SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



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

SIGNATUR
ARKITEKTER AS



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

SIGNATUR
 ARKITEKTER AS



TILTAKSNAVER	
Bjergsted Investering AS	
TILTAK: Eiganes Park	
RINHOLD: SITUASJONSPLAN	
MÅL: 1:1000	DATE: 6020
NIVÅ: DETALJPROSJEKT	TEGN: sit-plan
TEGN NR.: A-4-01	REVISJON: KONTR:

SIGNATUR
ARKITEKTER AS



NSA
Sivilingeniører MNAL
Ingeniørkontor for MNAL
Postboks 704 - 4303 SANDNES
Havneg. 15 - 4306 SANDNES
Telefon 51 60 16 70
Telefax 51 60 16 80
e-mail: firmapost@signatur.no

TEGningen er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten skriftlig tillatelse fra SIGNATUR ARKITEKTER AS. SAMTYKKE

Borettslaget Eiganes Park

Vedtekter for Eiganes Park borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor

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

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

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

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

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

2.2 Sameie i andel

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.1.2 i vedtektene.

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

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

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

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

3. Borettslag og bruksrett

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

3.1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

3.2 Bruksoverlating

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

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

3.3 Korttidsutleie

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

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

Også vederlagsfritt utlån omfattes av korttidsutleiegrensen.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

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

5.3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

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

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

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

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

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

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

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

(4) Generalforsamlingen velger 3 medlemmer til valgkomité.

7.2 Styrets oppgaver og vedtak

Det vises til borettslagslovens og aksjelovens bestemmelser.

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

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

7.3 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8.1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8.2 Møteledelse og protokoll

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

8.3 Stemmerett og fullmakt

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

8.4 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

Det vises til borettslagslovens bestemmelser, jf § 13-1

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Grunnkart

Adresse: Steingata 102B, 4023 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/2214/0/0
Dato: 2025-10-02
Målestokk: 1:2,000

Stavanger
kommune

