

Prestegårdsbakken 10

Nabolaget Kannik/Eiganes østre - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Vaktapoteket	2 min
Totalt 12 ulike linjer	0.2 km
Stavanger stasjon	3 min
Linje F5, L5	0.2 km
Stavanger Sola	16 min

Skoler

Våland skole (1-7 kl.)	8 min
512 elever, 22 klasser	0.7 km
Storhaug skole (1-7 kl.)	11 min
337 elever, 22 klasser	0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.)	17 min
450 elever, 23 klasser	1.4 km
Kannik skole (8-10 kl.)	8 min
657 elever, 37 klasser	0.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.)	9 min
441 elever, 30 klasser	0.8 km
St. Olav videregående skole	6 min
790 elever, 34 klasser	0.5 km
Bergeland videregående skole	7 min
700 elever	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

St. Olavs gate	2 min
Jernbanen	3 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

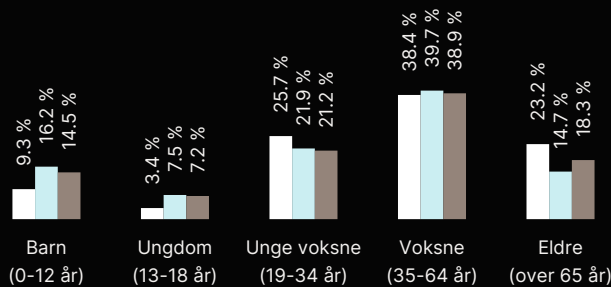


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kannik/Eiganes østre	1 165	769
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år)	9 min
84 barn	0.7 km
St. Svithun barnehage (1-5 år)	9 min
42 barn	0.8 km
Vålandshaugen barnehage (1-5 år)	14 min
66 barn	1.1 km

Dagligvare

Joker Kannik	1 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.1 km
Coop Extra Kannik	4 min
PostNord	0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Prestegårdsbakken 10
4005 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 56/1199
Andelsnr./Aksjenr. : 28/28
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 100 m²

Totalt bruksareal (BRA): 100 m²

Befaring

Befaringsdato: 06.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Baard Kjosås

Mobil: 47654719

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.05.2025
Referansenummer	15071126
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0049
Hjemmelshaver/selger	ROBERT WILHELM MOE
Bygningssakkyndig inspektør	Baard Kjosås
Tilstede på befaringen	Robert Wilhelm Moe
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	16.05.2025 10:09

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Prestegårdsbakken 10
Postnummer/sted	4005 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	56/1199
Andelsnr./Aksjenr.	28/28
Borettslag / Sameie	PARKEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1970		

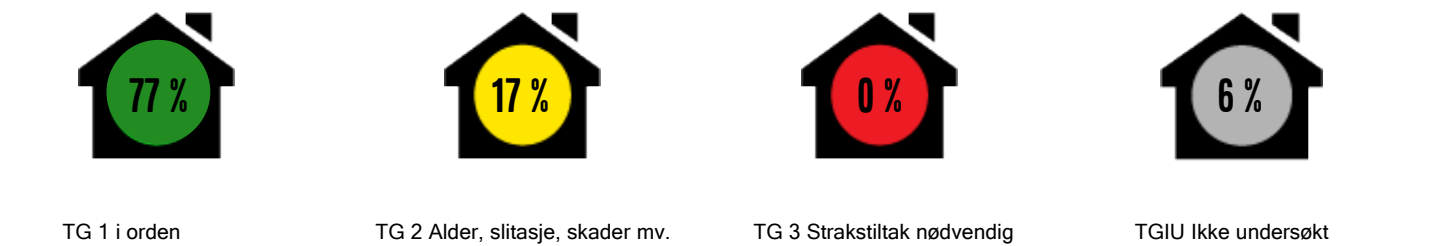
Byggemåte

Leilighet beliggende i 3.etasje. Felles tomt opparbeidet med asfalt og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Garasje i boligens underetasje.

Leilighetsbygg oppført i 1970. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Naturlig ventilasjon.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller samt muligheter for parkering.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Stakeluke	10	
		Hovedstoppekran	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

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 boenhetsens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetsens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3.etg	75		19	94	
	Gang, to soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken		Innglasset balkong		
Kjeller		6		6	
		Bod			
SUM	75	6	19	100	
Total bruksareal: 100 m²					

Kommentar til areal

Innglasset balkong oppmålt til ca 19 m2 (BRA-b)
Bod i kjeller oppmålt til ca 6 m2 (BRA-e)

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

Leiligheten inneholder 75 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Fra 2011.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Speilskap med overlys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
En sluk.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Vaskerom

Fra 2017.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Gulvstående servantinnredning med dører.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Innredningen er fra 2005 med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med fliser.
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 - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

 Informasjon Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 **TG 2** Vannrør Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Etasjeskiller - Leilighet

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

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

 Skjevhetmåling Målingene er foretatt på tilfeldige steder og avvik kan forekomme. Forøvrig ingen merknader i de rom som er målt.

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

Fra byggeår.
Vanninntaksrør i kobber.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Stakeluke	Stakeluke er ikke lokalisert.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	

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: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 1984.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med jordfeilbryter plassert i felles gang.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. 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 tre- og betongkonstruksjoner.
samt noen utfyllende felter med fasadeplater og synlig betong.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår og 2014).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Innglasset balkong fra 2008.



TG 1

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

Vinduer - Dører



Vinduer

Vinduer av eldre dato må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført kontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til innglasset balkong på ca 19 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1.09 meter.
Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjoner med rekkverk av metall.
Gulvoverflater er belagt med fliser.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske 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 stue og gang er takhøyden målt til 2.42 meter og på bad er takhøyden målt til 2.35 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

Følgende dokumentasjon er fremlagt: Utført arbeid på bad.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 05.05.2025.

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 bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Våtrom - [IMG_20250506_132453]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Oppdragsnr.	204250049
Adresse	Prestegårdsbakken 10		
Postnr.	4005	Sted	STAVANGER
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	20 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Parken Borettslag	Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Robert	Etternavn	Wilhelm Moe

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Sig Halvorsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad (Sig Halvorsen, 2011) og oppussing vaskerom (ref Ikea, 2017)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Sig Halvorsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sluk og membran på bad i 2011 av Sig Halvorsen

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar dokumentasjon på arbeid bad

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Ikke søknadspliktig

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Balko
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye terrasse i hele blokken med innglassing i 2008 utført av Balko
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Utført i regi av borettslaget
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Satt inn jordfeil bryter i alle leilighetene
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar ref borettslag
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar ref borettslaget
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

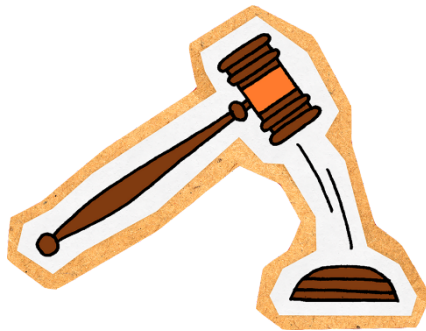
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

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

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

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

Parken borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Parken 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.

Vi har noen få stoler, men de som har behov for å sitte bør ta med egen stol.

Tirsdag 18.03.2025, kl. 17:30

Ledig næringslokale i U1 (tidligere legesenter)

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 Orienteringssak: Skattemelding 2024

6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Parken 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 beholdes uendret og fastsettes til 90.000 kroner. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Orienteringssak: Skattemelding 2024

Styret informerer om hvilke opplysninger om andelene i borettslaget som kommer med i skattemeldingen automatisk, og hvilke tall som bør legges inn manuelt i år.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Eli Johannessen er på valg og tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Eli Johannessen velges for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Roland Stanionis og Guro T.M. Fray er på valg og tar gjenvalg.

Svein Egil Ueland og Birger Sandvik er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Roland Stanionis og Guro T.M. Fray velges for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Per Bru tar gjenvalg. Robert Moe tar ikke gjenvalg.

Eli Smith Jacobsen er innstilt som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Per Bru og Eli Smith Jacobsen velges som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Audhild Krohn og Reidar Løvik tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Audhild Krohn og Reidar Løvik velges som valgkomité.

496 Parken borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 597 832	1 921 752	2 597 832
Innbetalt felleskostnader næring		120 260	111 944	178 376
Leieinntekt garasje		118 475	107 900	108 000
Leieinntekt lokaler		720 781	882 709	859 360
Tillegg felleskostnader		13 765	19 650	12 600
Leieinntekter fra antenner		112 590	101 529	112 600
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		330 480	204 768	356 400
Andre driftsinntekter	1	0	5 985	0
Lading el-bil		15 184	-659	6 000
Sum inntekter		4 029 367	3 355 578	4 231 168
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	276 833	276 303	285 992
Avskrivninger	7, 8	605 805	520 962	0
Forretningsførerhonorar		148 080	141 300	155 790
Tilleggstjenester forretningsfører		29 943	24 605	24 525
Revisjonshonorar	3	13 328	24 634	20 000
Drift og vedlikehold	4	416 500	476 996	627 915
TV og/eller internett		343 751	327 200	356 400
Forsikringer		311 674	281 293	326 700
Kommunale avgifter		683 677	681 744	799 490
Energi/strøm		338 907	524 780	270 000
Administrasjonskostnader		124 944	29 334	26 500
Sum kostnader		3 293 441	3 309 151	2 893 312
Driftsresultat		735 926	46 427	1 337 856
Finansielle poster				
Renteinntekter		13 093	32 126	10 000
Kundeutbytte		28 440	25 768	58 440
Rentekostnader		766 700	707 597	698 276
Netto finanskostnader		725 168	649 702	629 836
Resultat	6	10 758	-603 275	708 020

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7, 8	1 007 370	1 007 370
Bygninger	7, 8	11 825 873	12 444 045
Andre driftsmidler	7, 8	98 965	111 599
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 932 208	13 563 013
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		94 219	12 023
Forskuddsbetalte kostnader		168 551	158 575
Andre fordringer		5 088	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		189 439	160 228
Sum omløpsmidler		457 297	330 826
SUM EIENDELER		13 389 505	13 893 840

496 Parken borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		-3 150 165	-3 160 923
Sum egenkapital	9	-3 144 765	-3 155 523
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	10	13 242 443	13 802 900
Borettsinnskudd		2 999 650	2 999 650
Sum langsiktig gjeld		16 242 093	16 802 550
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 385	5 114
Innbetalt strøm		0	9 077
Leverandørgjeld		127 981	110 735
Skyldig off. avgifter		55 544	9 114
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		16 958	16 907
Påløpne renter		4 028	5 032
Annen kortsiktig gjeld		72 280	90 834
Sum kortsiktig gjeld		292 176	246 813
Sum gjeld		16 534 269	17 049 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 389 505	13 893 840

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Eli Johannessen
Styreleder

Svein Egil Ueland
Nestleder

Guro Therese M. Fray
Styremedlem

Birger Sandvik
Styremedlem

Roland Stanionis
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	152 623	152 159
Styrehonorar	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	34 210	34 144
Sum personalkostnader	276 833	276 303

Borettslaget har hatt to vaktmestere ansatt i 2024. På grunn av stillingenes størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	204 494	197 342
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	81 789	138 269
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 646	12 796
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	128 571	128 589
Sum	416 500	476 996

Note 5 - Årets skatt

	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	10 758	-603 276
Permanent forskjell	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-112 065	-156 778
Utnyttelse av fremførbart underskudd	0	0
Årets skattekostnad	0	0
Midlertidige forskjeller	2024	2023
Driftsmidler	1 614 111	1 502 046
Underskudd til fremføring	-5 650 688	-5 549 381
Sum som ikke inngår i beregningen	4 036 577	4 047 336
Sum forskjeller	-4 036 577	- 4 047 336

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	10 758	-603 275
Opptak av lån	0	1 500 000
Avdrag på lån	-560 457	-559 338
Aktiverte anskaffelser	25 000	-1 156 250
Tilbakeføring av avskrivning	605 805	520 962
Endring disponible midler	81 107	-297 902
Omløpsmidler	457 297	330 826
Kortsiktig gjeld	292 176	246 813
Disponible midler	165 120	84 014

Note 7 - Anleggsmidler

	Anskaffelsesår	Kostpris 01.01	Akkumulerte avskrivninger	Bokført verdi 31.12
Bygninger / Tomt	1997	14 902 492	6 823 495	8 078 997
Parkeringsplass	1997	78 179	78 179	
Antenneanlegg	1997	78 800	78 800	
Sum anleggsmidler		15 059 471	6 980 474	8 078 997

Vurdert ikke hensiktsmessig med regnskapsmessig avskrivning på bygg.

Note 8 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg	Påkostninger	Påkostning	Påkostninger	Antenneanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	126 338	4 499 114	292 083	0	78 800
Årets tilgang :	0	0	0	1 131 250	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	126 338	4 499 114	292 083	1 131 250	78 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 373	937 315	146 042	84 844	78 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	98 965	3 561 798	146 042	1 046 406	0
Årets avskrivninger :	12 634	449 911	58 417	84 844	0
Anskaffelsesår :	2022	2022	2022	2024	1997
Antatt levetid i år :	10	10	5	10	5

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	5 400	0	5 400
Egenkapital	-3 150 165	10 758	-3 160 923
Sum Egenkapital	-3 144 765	10 758	-3 155 523

Negativ egenkapital fremkommer som følge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1980. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP filial i Norge 60308115073	Nordea Bank ABP, Filial i Norge 67143160558
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2015
Rentesats:	5.65 %	5.53 %
Betingelser:		3mnd NIBOR endret margin fra 1,05 til 0,8
Beregnet innfridd:	30.03.2044	31.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	19 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 844 443	10 958 457
Avdrag i perioden:	76 614	483 843
Lånesaldo 31.12:	2 767 829	10 474 614
Saldo 5 år frem i tid:	2 306 949	7 610 163

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 16 242 093,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 13 563 013,-

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Parken borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Parken borettslag

Styreleder	Eli Johannessen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Birger Sandvik (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Guro Therese M. Fray (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Svein Egil Ueland (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Roland Stanionis (sign.)	21.02.2025



Til generalforsamlingen i Parken borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parken 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Offices in:

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

2025-02-24 15:14:55 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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Informasjon fra styret

Om Parken borettslag

Parken borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 54 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 953832100.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Eli Johannessen

Nestleder, Svein Egil Ueland

Styremedlem, Birger Sandvik

Styremedlem, Roland Stanionis

Styremedlem, Guro Therese M. Fray

Varamedlem, Per Bru

Varamedlem, Robert Wilhelm Moe

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i perioden mai 2024 til februar 2025 vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 66 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

På grunn av dårlig økonomi har vi ikke hatt noen form for arrangement i perioden.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Fortsatt fokus på å sikre borettslagets økonomi i en krevende periode med høy prisstigning, høy rente på lån og et tregt marked for næringsutleie. Borettslaget har ikke fått større uforutsette utgifter i 2024 og har dermed klart å holde det stramme budsjettet som vi la opp til. Styret har hatt mye ekstra arbeid med oppfølging og utsettelse av forfall fordi vår betalingsevne (likviditet) har vært dårlig gjennom hele året. Styrehonorar fra forrige periode som skulle ha vært utbetalt våren 2024, ble derfor først utbetalt i desember 2024.

Styret har igjen lagt opp til et realistisk og nøkternt budsjett for 2025, fortsatt uten rom for uforutsette utgifter.

Borettslaget avsluttet avtalen med Kaph Næringsmegling AS høsten 2024 og har inngått en ny avtale med næringsmegler Newsec for utleie av «tidligere legesenter» i etasje U1. Det vil si samme næringsmegler som NorgesGruppen (Joker) har avtale med for utleie av «restlokalet i U2». Leiemarkedet for næringslokaler i Stavanger sentrum er fortsatt tregt.

Wright Trafikkskole AS leier det «tidligere terapiseret» i U1 med tillegg av lokalet mellom trapp/heis mot Olav Vs gate fra 01.10.2024. Leietakeren har selv betalt for ombygging av lokalet. Leieavtalen inkluderer 3 parkeringsplasser på rekken mot hotellet. I tillegg disponerer de midlertidig 1 ekstra parkeringsplass som er tiltenkt leietaker i «tidligere legesenter» i U1.

Den andre parkeringsplassen tiltenkt leietaker i «tidligere legesenter» i U1 er fortsatt midlertidig utleid til frisørsalongen.

Styret er i dialog med potensielle leietakere til «galleriet» (det lille lokalet til venstre for

frisøren) og restlokalet i U2 ved siden av Joker. Disse lokalene er i sin nåværende tilstand nærmest uegnet for utleie. Derfor vurderer styret muligheten for at potensielle leietakere selv tar kostnaden for renovering av lokalene mot leiefritak i en bestemt periode.

Vi har signert avtale med Polar Kraft for levering av strøm fra 01.03.2025. Polar Kraft tilbyr alle Bate-kunder 2% rabatt på strømforbruket. De har en blanding mellom spot og forhåndskjøpt strøm. Det vil si lik pris hele døgnet, hele måneden (i motsetning til en ren spotavtale som varierer fra time til time). Sammenligning av priser fra 2024 gjør at vi håper på en reduksjon av strømkostnadene på 5 - 10%.

TV/internett – borettslagets nåværende avtale med Telia utløper 1. februar 2026. Styret er i samtaler med Telia, Telenor og Lyse om en ny avtale. Styret forventer at beboerne kan se frem til både lavere pris og forbedrede tjenester.

I perioden er det omsatt 3 leiligheter og vi ønsker nye andelseiere velkommen til borettslaget.

- Amund Harboe overtok H0302 i nr. 8 den 15.05.2024
- Sissel Riis overtok H0803 i nr. 8 den 18.10.2024
- Elin Nordbø Pettersen overtok H0802 i nr. 10 den 03.03.2025

HMS-arbeid:

Guro T.M. Fray er oppnevnt som HMS ansvarlig. Brannvarslere i oppgangene er sjekket og batterier fornyet. Brannutstyr (slanger, skap og koplinger) er sjekket.

Alle beboere må selv kontrollere eget brannslukkingsutstyr og egne røyk/brannvarslere.

Styrets planer fremover

Fortsatt fokus på sparing av små og store utgifter. Vi må i tillegg opparbeide oss en reserve til vedlikehold og uforutsette utgifter.

Fortsatt ha fokus på utleie av våre ledige næringslokaler.

Fortsette arbeidet med å gjennomgå alle tjenester som borettslaget bruker for å forsikre oss at vi har noen av markedets beste avtaler.

Vi er i dialog med Bate og vurderer om det vil være en økonomisk fordel for oss med frivillig registrering i merverdiavgiftsregisteret.

Når økonomien tillater det, ønsker vi å vurdere (ikke prioritert rekkefølge):

- Fuktskade i etg. P i nr. 10 – utbedring av utvendig tekking.
- Overvåkingskamera på parkeringsplassen (vedtatt på generalforsamling 24.04.2024).
- Rørinspeksjon av fellesrør helt ut i gaten
- Inspeksjon og eventuelt utbedre taktekking
- Maling av tak og vegg i trappeoppgangene
- Modernisering av inngang til næringslokalene i Olav Vs gate
- Oppgradere heis
- Solceller på taket (til felles strøm på bygget)

Forsikringsavtale

Parken borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 87804077.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Følgende saker er behandlet av Gjensidige i perioden:

- Lekkasje soveromsvindu – utbedret – innvendig skade dekket av forsikringen.
- Sprukket stuevindu – utbedret – dekket av forsikringen.
- Fuktskade langs gulv i etg. P i nr. 10 – takstmann mener fuktskaden skyldes utett utvendig tekking. Sier vann sannsynligvis trenger inn under utvendig asfaltdekke og opp i vegg (ikke fuktutslag høyere oppe på veggen). Pr. i dag ikke synlig fuktutslag i tak i U1 (under). Utvendig årsak må bekostes av oss, før innvendig skade eventuelt dekkes av forsikringen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

VEDTEKTER FOR PARKEN BORETTSLAG – PRESTEGÅRDSBAKKEN 8-10

ORG NR. 953 832 100

Vedtatt på generalforsamling den 14. mars 2006. Revidert april 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Parken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består av 54 andel boliger. I tillegg til boliger består borettslaget av næringslokaler.

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 100.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

VEDTEKTER FOR PARKEN BORETTSLAG – PRESTEGÅRDSBAKKEN 8-10

ORG NR. 953 832 100

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

VEDTEKTER FOR PARKEN BORETTSLAG – PRESTEGÅRDSBAKKEN 8-10

ORG NR. 953 832 100

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

VEDTEKTER FOR PARKEN BORETTSLAG – PRESTEGÅRDSBAKKEN 8-10

ORG NR. 953 832 100

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

- andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.*

VEDTEKTER FOR PARKEN BORETTSLAG – PRESTEGÅRDSBAKKEN 8-10

ORG NR. 953 832 100

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for å stake opp og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(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 følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 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 ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av thermoruter, 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

VEDTEKTER FOR PARKEN BORETTSLAG – PRESTEGÅRDSBAKKEN 8-10

ORG NR. 953 832 100

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

- (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.

6-3 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

VEDTEKTER FOR PARKEN BORETTSLAG – PRESTEGÅRDSBAKKEN 8-10

ORG NR. 953 832 100

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal bestå av styreleder og 2 til 4 styremedlemmer med 2 varamenn

(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.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

VEDTEKTER FOR PARKEN BORETTSLAG – PRESTEGÅRDSBAKKEN 8-10

ORG NR. 953 832 100

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

VEDTEKTER FOR PARKEN BORETTSLAG – PRESTEGÅRDSBAKKEN 8-10

ORG NR. 953 832 100

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

VEDTEKTER FOR PARKEN BORETTSLAG – PRESTEGÅRDSBAKKEN 8-10

ORG NR. 953 832 100

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06. 2003 nr. 39

Vedtektene revidert 3. april 2019

Husordensregler

Borettslaget Parken, Prestegårdsbakken 8-10

- Alle andelseiere plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle brukere av leiligheten. (egen husstand, beboere og gjester)
- Begge ytterdører mot Prestegårdsbakken og dørene til takterrasse skal være stengt og låst hele døgnet med følgende unntak: Ytterdør mot Olav V's gate skal være åpen fra mandag til fredag mellom kl. 07:15 og 15:00. Leietakere i næringsdel er ansvarlig for å åpne og låse dør mot Olav V's gate.
- Bruk av radio, TV og liknende må ikke være til sjenanse for naboer. Ved selskapelighet må det taes hensyn til naboer. Støy og uro i trappeoppganger og heiser må unngås. Det må IKKE være støyende aktivitet som kan sjenerere naboene etter kl 23:00.
- Det er kun tillatt å holde dyr i borettslaget dersom dette ikke anses som sjenerende for naboer, og dersom det er søkt om og gitt tillatelse av styret.
- Brennbare væsker må ikke oppbevares i bodene. Det er heller ikke tillatt å oppbevare ting som avgir sjenerende lukt i bodene.
- Rydding av fellesrom og fellesarealer besørger normalt av vaktmester. Dersom andelseiere har etterlatt gjenstander, møbler, hvitevarer, bildekk etc. eller søppel på fellesområder eller i fellesrom, er det andelseiers ansvar og rydde dette. Dette gjelder også for vaskerom, som må holdes rent og ryddig av den enkelte bruker. Etterlatte gjenstander i fellesrom kan fjernes og kastes av vaktmester.
- *Beboere må selv kontrollere/sjekke sitt brannsløkkings-røk/brann varsler utstyr. Skift røk/brannvarsler batteri hvert år. Gjerne i desember måned.*
- Dersom en beboer ønsker at vaktmester/styret fører tilsyn med deres leilighet over en tid, anbefales der at beboer skriftlig gir vaktmester/styret en fullmakt om dette.
- Er der mistanke om sykdom eller annen grunn til bekymring over beboere som man ikke har sett eller hatt kontakt over en tid, gi beskjed til styret som vil ta affære når det gjelder tilgang til leiligheten. Ta kontakt med styret som vil ta affære og sørge for at alt gjøres korrekt. Låse seg inn og entre aldri en annen beboers leilighet alene. Må alltid være minst 2 personer og helst sammen med en offentlig person,
- Dersom en beboer ønsker at vaktmester/styret fører tilsyn med deres leilighet over en tid, anbefales der at beboer skriftlig gir vaktmester/styret en fullmakt om dette.
- Søppel containere plassert ved mur mot hotellet. Sorteringen er som flg. **Papir i grønn dunk. Matavfall i brun dunk.** Plast, metall og ellers restavfall i **sort dunk**. Glassavfall skal bringes til kommunens spesielle glassmottak/containere.
- Tepper og sengetøy må ikke luftes eller ristes ut over balkong rekkverk. Aske eller sigaretter må ikke kastes ut fra balkongen, da dette kan komme inn på terrassen til leiligheter nedenfor.

- Utlufting av leiligheten må ikke gjøres gjennom entredøren da matlukt raskt vil sprer seg i hele oppgangen og være til sjenanse for øvrige beboere.
- *Avløpsrør i vasker og sluker må alltid holdes åpne ved å spyle kraftig gjennom dem av og til. Avløpsrør/sluker må IKKE forandres på. Sanitærbind, vaskefiller, stekefett o.l. må IKKE kastet i toalettet da dette kan resultere i tette avløpsrør og betydelige problemer og utgifter for borettslaget. Utgifter til rengjøring av tilstoppede rør fra egen leilighet og ut til fellesledning dekkes av andelseier.*
- *Ved oppussing av bad og kjøkken, hvor modifikasjoner av elektrisk opplegg og/eller røropplegg inngår, skal godkjent håndverker benyttes. Styret skal varsles i god tid før renovering av boenhet iverksettes. Ved eventuell utskifting av avtrekkshette på kjøkken, må det IKKE benyttes mekanisk ventilasjon (vifte) da dette vil ødelegge balansen i avtrekkssystemet.*
- *Ved oppussing må der IKKE gjøres inngrep i bærevegger eller betonggulv. Husk at blokkens betong er av eldre årgang og det kan lett oppstå sprekkdannelse i andre leiligheter når det forgår betongmeisling og boring*
- *Det må IKKE drives med støyende oppussingsarbeider som boring og meisling i betongen etter kl. 16.30. Alt støyende arbeid så som meisling og boring i betong skal foregå mellom kl. 08.00 og kl. 16.30. da støyen forplanter seg over hele bygget.*
- *Lørdag og søndag skal der være fred og ro i blokken.*
- Det er kun tillatt å grille på balkongene dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Elektrisk grill, alternativt gassgrill kan benyttes. Kullgrill er ikke tillatt.
- Det må ikke legges ut mat til fugler eller andre dyr hverken på balkonger eller utenfor blokken på fellesområdene. Dette for å unngå å tiltrekke skadedyr, og unngå tilgrising av fasade, biler og gårds plass med fugleskitt.
- Det må ikke males med andre farger, tapetseres eller settes opp panel på balkong veggene. Ved utskifting av balkong gardiner, ta kontakt med vaktmester Per Bru. Han har navn på firma som leverer gardiner som allerede er byttet ut hos enkelte beboere. Dette er for å opprettholde en mest mulig ensartet stil på fasaden.
- *Rømningsluker på balkonger i 7, 8 og 9. etasje må ikke blokkeres med møbler eller annet.*
- Trappeopp ganger må ikke benyttes til lagring av større møbler eller utstyr som kan hindre en evakuering i tilfelle brann. Mellomlagring av avfall må heller ikke skje utenfor leiligheten.
- *Ved salg av leilighet må selger minne Megler om at P-plass ikke følger leiligheten. Ved salg av leilighet må selger sørge for at boden han disponerer er tømt og rengjort. Er noe demontert må dette monteres igjen. Nøkler til leilighet og bod overleveres ny kjøper eller megler. Andre nøkler, så som garasje og vaskeri overleveres til styreleder. Beboere og nye andelseier må søke styret skriftlig om P-plass og ønske om tilgang av vaskeri.*
- Gjensidige er forsikrings selskapet for Parken Borettslags bygningsmasse. Hver beboer må ha innboforsikring. Skulle uhellet være ute og skade fra våtrom, kjøkken etc oppstå, og der vil oppstå følgeskader, vil graden av skaden bli vurdert av forsikringsselskapets

representant og skaden kan bli belastet den enkelte beboer. Går den private skaden på blokkens forsikring må andelseier betale egenandelen som ligger i blokkens forsikring.

Revidert februar 2023

Styreleder

Evakueringsplan ved brann

Parken Borettslag

1. Dersom det oppdages brann som er ute av kontroll, **ring nød-telefon 110** snarest mulig for å tilkalle hjelp til slukking og eventuelt evakuering.
2. Ved brann i egen leilighet kontaktes brannvesenet **(110)** snarest, deretter forsøkes slukking ved husbrannslange som finnes i trappeoppgangen, eget brannslukkingsapparat eller brannteppe.
3. Dersom egen slukking ikke umiddelbart har virkning, evakueres leiligheten. Om mulig lukkes alle dører og vinduer for å begrense tilgang på oksygen og derved eskalering av brannen. Heis skal **IKKE** benyttes ved evakuering i branntilfeller.
4. Ved egen evakuering, via trappene i oppgangen, varsles alle naboer på veien ned trappene om brann.
5. Dersom beboere registrerer at det er brann i blokken (ikke i egen leilighet) og det registreres mye røkgasser i trappeoppgangen, trekker beboerne inn i egen leilighet og lukker dører mot trappeoppgangen for å hindre røkgassene å trenge inn i egen leilighet. Alle vinduer lukkes da røkgasser kan komme inn denne veien dersom brannen øker i omfang.
6. Dersom det på grunn av røkgasser i trappeoppgangen er nødvendig å oppholde seg i egen leilighet, lukkes alle vinduer på terrassen. Det signaliseres (eventuelt via telefon) til brannvesenet dersom evakuering med stigebil anses nødvendig.
7. For beboere i 7., 8. og 9. etasje kan det dersom det er røkgasser i egen oppgang, evakueres gjennom **rømningslukene** som er montert mellom terrassene i disse etasjene, og derved komme over til et område utenfor brannen. Videre evakuering gjennom røkfri trappeoppgang kan så foretas dersom terrassedør er åpen.
- 8. Rømningslukene (sparkepanel) må ikke tildekkes.**
9. Det anses som sikrere å oppholde seg i egen leilighet med lukkede dører og vinduer ved brann andre steder i blokken enn å forsøke å evakuere flere etasjer nedover i en røkfylt trappeoppgang. Evakuering i røkfylt oppgang må derfor frarådes på det sterkeste.
10. Etter evakuering må det trekkes bort fra blokken for ikke å hindre slukkingsarbeidet og ikke komme til skade f. eks. av knust vindusglass som ofte ramler ned fra brannområdet.
11. Ved evakuering, gå rolig ut til i nærmeste utgang og unngå panikk. Det er som regel tid nok til å gå rolig ut. Dersom det er tvil om dette, gå tilbake til leiligheten og lukk døren.
12. Dersom evakuerte beboere er kjent med at andre beboere trenger assistanse til evakuering, må dette snarest informeres til brannvesenets personell på stedet.

Stavanger mars 2020

Styret.
Parken Borettslag.

Retningslinjer for tildeling/venteliste og bruk av parkerings- og garasje plasser i Parken Borettslag

- 1. For tildeling av parkerings plass må det søkes til styret som innen rimelig tid skal gi skriftlig svar på søknaden.*
- 2. Eventuelt bytte av parkeringsplass skal søkes til styret. Leietagere som ønsker å flytte til andre parkerings områder (ute, under tak, garasje) kan melde ønske om dette til styret, og dette vil bli vurdert på lik linje med nye søkere, basert på venteliste for P-plass*
- 3. Leietagere av parkeringsplass har ikke anledning til fremleie. Ved eventuell utleie av både leilighet og parkeringsplass må dette være spesielt godkjent av styret. Uten slik godkjenning faller parkeringsplassen ved utleie av leiligheten tilbake til borettslaget og tilbys til andelseiere som står på venteliste for parkeringsplass.*
- 4. Parkeringsplasser tildeles andelseierne og følger ikke leiligheten ved videresalg.*
- 5. Andelseiere i Parken Borettslag har første rett til leie av parkeringsplass ut fra søknadsdato for P-plass.*
- 6. Andelseiere som søker etter mer enn 1 plass vil ha prioritet etter andelseiere som ikke har plass fra før.*
- 7. Eksterne leie takere som ikke har kontraktfestet rett til leie av parkering som del av lokal leie i næringsdel, har prioritet etter andelseierne. Eksterne leietakere uten kontraktfestet rett til parkeringsplass skal normalt ha 1 måneds oppsigelse av parkeringsplassen for raskt å kunne fristille plasser til andelseiere.*
- 8. Dersom det er flere søkere enn tilgjengelige plasser, tildeles plassene ut fra skriftlig søknadsdato for P-plass.*
- 9. Hvis flere søkere ønsker en bestemt plass av de ledige plassene, vil denne plassen bli tildelt ut fra søknadsdato for P-plass til de aktuelle søkerne.*
- 10. Styret kan for å optimalisere utleien av parkeringsplassene i samråd med leietagere foreta flytting av plass. (Berørte leietagere må være enige i flyttingen)*
- 11. Beboere som ønsker parkeringsplass på et område som for tiden ikke har ledig plass, kan skrive seg opp på venteliste for ønsket plass (ute, under tak, garasje)*
- 12. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige produkter ute på parkeringsplassen eller i garasjen. Det er heller ikke tillatt å oppbevare bilutstyr, bildekk eller andre ting på sin parkeringsplass i garasjen. Parkeringsplassen er kun for bil.*
- 13. Er der spesielle behov for tilpasset P-plass, må dette søkes om til styret og årsaken dokumenteres. Styret vil da behandle og tilrettelegge etter beste evne. Styret vil da kunne flytte på tildelte P-plasser. Ikke dokumentert søknad vil ikke gi grunnlag for spesialbehandling.*

Revidert mars 2022

Styret i Parken Borettslag

Varmepumpe/Aircondition

Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå. Det gis tillatelse til installering av varmepumpe Luft til Luft, men det skal søkes om det til styret på forhånd og følgende regler/ retningslinjer skal oppfylles:

1. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt utedel støy nivå på maksimum 55 dB.
2. Før installasjon skal leverandøren alltid gjennomføre en befaring hos beboer. hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av inne/ute delen og hvilken type pumpe som bør velges.
3. Anbefales at utedelen monteres under kjøkkenvinduene på terrassen eller der det passer best for størrelsen av terrassen. Utedelen av varmepumpen bør monteres med luft under og luft på baksiden. Dette for å unngå vibrasjon til sjenanse for nærliggende leilighet. Varmepumpen skal **ikke** være synlig fra utsiden/bakkenivå.
4. Varmepumpen skal være levert av forhandler godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler). Anbefalt leverandør: AC senteret Stavanger, som også foretar montering.
5. Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
6. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
7. Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
8. Utedelen må plasseres/monteres uten sjenanse for nabo leilighet.
9. Ved bruk av aircondition må kondensvann ledes bort på en forsvarlig måte.
10. Varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak.
11. Det bør tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
12. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
13. Beboer er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkl. vedlikeholdskostnader.
14. Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.

Stavanger Februar 2022
Styret
Parken Borettslag

INFOBREV TIL BEBOERE

Nye andelseiere, da er det alltid godt med en liten påminnelse.

*Alle beboere skal, ved innflytting, ha nøkkel til egen leilighet, bod tilhørende leiligheten, postkasse og sikringsskap. Sikringsskapet inneholder 3 målere tilhørende hver sin leilighet i etasjen. Likeledes skal hver leilighet være utstyrt med en firkant- og en umbrako nøkkel. Disse til bruk for å åpne skyvedørene for renhold av terrasse glass dørene.

*Ved utflytting skal de som har nøkler til vaskerom, ekstra bod etc tilbakeleveres styret. Likeledes de som har fått utlevert 2 nøkler til garasjen må tilbakelevere disse til styret. Husk å la alle instruksene bli liggende igjen samt påse at brannsløkkings-utstyret også blir værende igjen ved salg/utflytting

* Husk å bruke godkjente fagfolk ved oppussing – spesielt ved våtrom – rørlegger etc

* Ved inn og utflytting: Ikke la ytterdøren bli stående tvunget oppe. Dette ødelegger mekanismen. Ta kontakt med vaktmester.

* Ved store mengder søppel – eksempelvis fra oppussing og flyttekasser. Slik søppel må dere selv kjøre vekk, eller bruke egen bestilt container. Slikt søppel skal ikke fylles opp i restavfalls-dunkene.

* Minner om at det er beboerne selv som er ansvarlig for at vaskene ikke tetter seg til. Ved tette vasker eller rør må rørlegger kontaktes.

* Minner om at det skal være ro etter kl 23.00. Vær vennlig å vis hensyn. Støy oppfattes forskjellig. Det går an å snakke med naboen. Når en blir gjort oppmerksom på at noen synes det er bråk tar folk som regel hensyn til dette. Unngå støy fra terrassen. Grilling på terrassen: Se Husreglene.

* Ikke lukk opp for ukjente personer som ringer på inne eller ute ringeklokken

Februar 2021
Styret
Parken borettslag

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

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

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

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Vedtekter

for borettslaget Parken org nr 953 832 100.

vedtatt på generalforsamling den 14. mars 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

Borettslaget består av 54 andel boliger. I tillegg til boliger består borettslaget av næringslokaler.

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 100.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 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 areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(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 følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 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 ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(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.

6-3 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) 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.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten

i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utført: 28.05.25 Side 1 av 2

Parken borettslag	Vår ref.:	496/28
Prestegårdsbakken 10	Type:	Frittstående Borettslag
4005 STAVANGER	Eiere:	Robert Wilhelm Moe
Organisasjonsnr:	953 832 100	Andelsnr: 28

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 848

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg balkong	500
	Felleskostnader	4 682
Tilleggsytelser:	TV og internett	399
Objekt:	Garasje nr. 16 (199 - 116)	250
	Tillegg bod 1m2 (354 - 3)	17

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	323 707	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:	13 097 722	Klient gj. s. årsoppg.: 0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 67143160558, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.05.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 28.05.2025: 10 349 207

Andel av saldo: 255 779

Første termin/første avdrag: 31.03.2015 (siste termin 31.12.2038)

3mnd nibor

Lånenummer: 60308115073, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.05.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 28.05.2025: 2 748 515

Andel av saldo: 67 929

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.03.2044)

pt.rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eli Johannessen

Adresse: Prestegårdsbakken 8

Postnr/-sted: 4005 STAVANGER

Telefon: Mob.: 95874008

E-post: eli.johannessen111@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.05.2025

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	74 000
Andelsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1971

Gårds/bruksnr: 56/1199

Bygningstype: HØYHUS/HEIS

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjørt: 28.05.25 Side 2 av 2

Parken borettslag	Vår ref.:	496/28
Prestegårdsbakken 10	Type:	Frittstående Borettslag
4005 STAVANGER	Eiere:	Robert Wilhelm Moe
Organisasjonsnr: 953 832 100		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87804077
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.05.1971	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja	BOA	72
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms Type A
		P-rom	72

Fasiliteter:

- Frittstående borettslag med 54 leiligheter.
- Borettslaget leier ut ca 1300 m2 til butikker og kontorer.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.
- Mulighet for å leie parkeringsplass ute, under tak eller i garasjeanlegg etter ventelister. Kontakt styret for mer informasjon.
- Mulighet for å leie tilgang til vaskeri - kontakt styret for mer informasjon.
- Mulighet for å leie ekstra bod - kontakt styret for mer informasjon.
- Vedr. ligningsverdi: Det beregnes ingen ligningsverdi fordi borettslaget lignes som eget skatteobjekt.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Intern forkjøpsrett i borettslaget, se vedtekter.
- 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.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Prestegårdsbakken 10, 4005 STAVANGER

Gnr/Bnr: 56/1199/0/0

Dato: 2025-04-29

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1219,1181,501

Ikrafttredelsesdato: 9.5.1968,22.2.1988,22.5.1989

**Stavanger
kommune**