

Stokkaveien 61A

Nabolaget Kampen - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Seehusens gate Linje 5, X71	2 min	0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min	1.4 km
Stavanger Sola	13 min	

Skoler

BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	3 min	0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	5 min	0.4 km
Eiganes skole (1-7 kl.) 545 elever, 37 klasser	11 min	0.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	10 min	0.8 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	20 min	1.6 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	9 min	0.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	11 min	0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Agathe Backer Grøndahls vei	8 min
Smedvigkvartalet	10 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

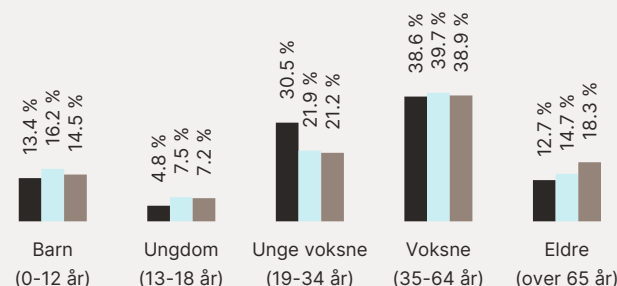


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	1 917	1 073
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kampen barnehage (0-5 år) 37 barn	6 min	0.5 km
Hertervigtnet barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min	0.5 km
Stokkadalen barnehage (1-5 år) 120 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Misjonsveien Søndagsåpent	2 min	0.1 km
Rema 1000 Bjergsted	9 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

	Gramstadhagen balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
	Stavanger stadion Fotball, friidrett	8 min	0.6 km
	SATS Herbarium	12 min	
	EVO Kannik	15 min	

Boligmasse



8% enebolig
54% blokk
38% annet

«Fredfullt midt i byen»

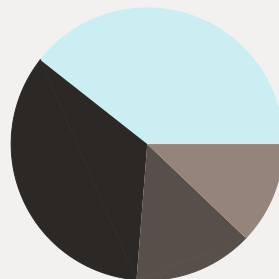
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Herbarium	12 min
	Apotek 1 Bjergsted	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
39% 6-12 år
12% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

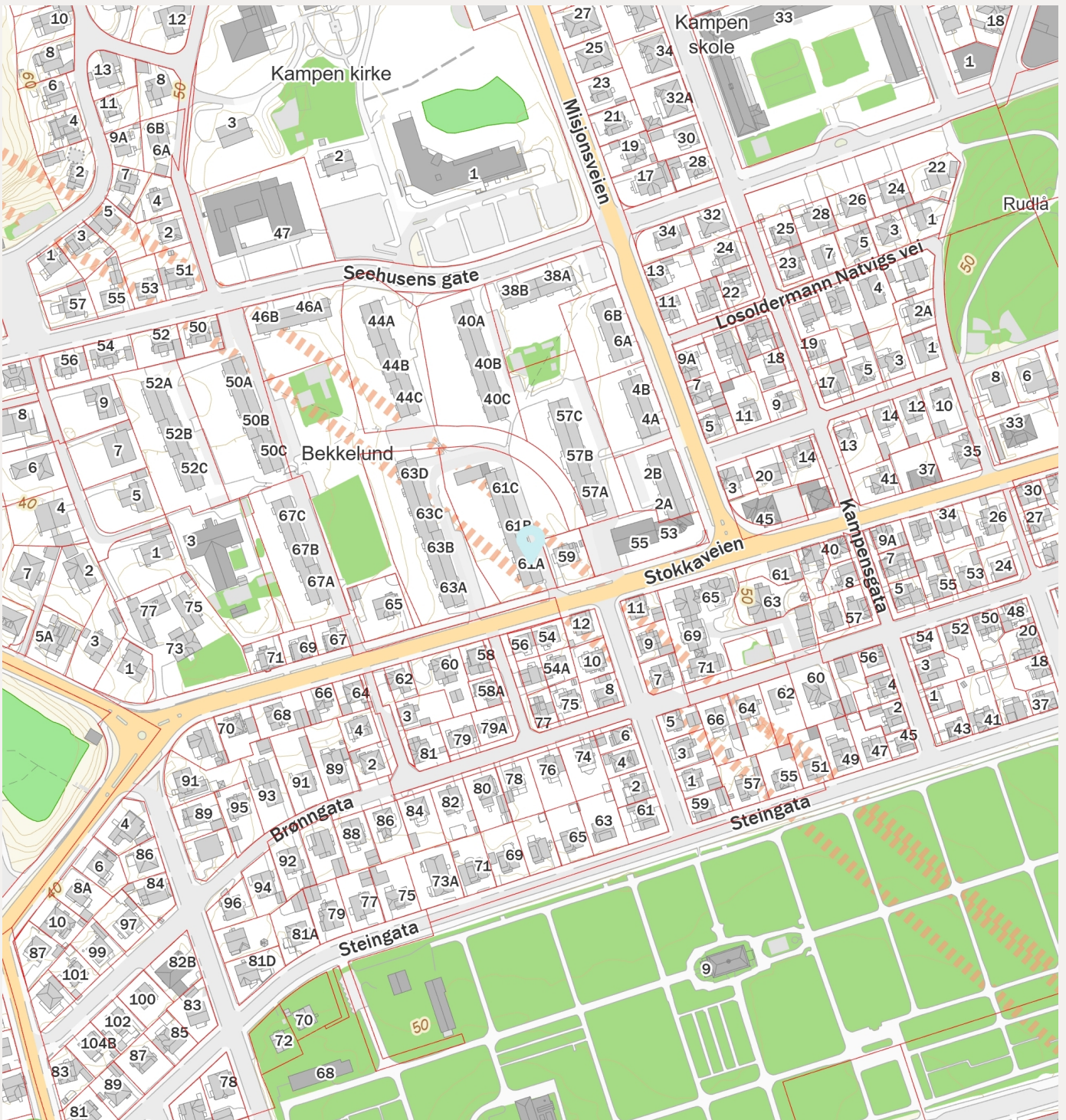


0% 54%

Kampen
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Stokkaveien 61A
4024 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 59/1435
Andelsnr./Aksjenr. : 3/3
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 82 m²

Totalt bruksareal (BRA): 82 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.08.2025

Bygnings sakkyndig selskap

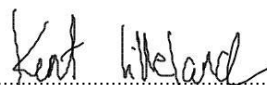
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kent Lilleland

Mobil: 99163852

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.08.2025
Referansenummer	15074317
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0091
Hjemmelshaver/selger	Tor Hermann Abeland
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Tor Hermann Abeland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17°C
Rapportdato	19.08.2025 12:43

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Stokkaveien 61A
Postnummer/sted	4024 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	59/1435
Andelsnr./Aksjenr.	3/3
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1949		

Byggemåte

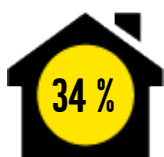
Leilighetsbygg på 4 etasjer oppført i 1949.
Leiligheten ligger i byggets 2.etg og har egen balkong.
Felles trappeoppgang med callinganlegg.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.
Yttervegger av betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av murpuss.
Etasjeskillere av betong.
Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller (u.etg) og 1 bod på loft (4.etg) med skråtak.
Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



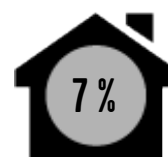
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Radon		Radon	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etg	72			72	3
	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, wc og gang.				Balkong.
4.etg		3		3	
		Bod.			
U.etg		7		7	
		Bod.			
SUM	72	10		82	3
Total bruksareal: 82 m²					

Kommentar til areal

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

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

Loftsboden (4.etg) har et totalt gulvareal (GUA) på 9m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6m².



Rapport

Våtrom

Bad opplyses å være fra 2015.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekkventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
1 sluk.

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

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

 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Overflater vegger	Mindre svelleskader etter vannsøl observeres på foring til dør. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen (yttervegg og mot felles trappeoppgang), som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2014 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.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt panel.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG 2 Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Krav iht TEK10.

Vannrør av kobber har en ukjent alder, som tilsier usikker restlevetid.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv.
Malt panel på vegger.
Takplater i himling.
Servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekkventil på vegg.
Fordelerskap for rør-i-rør system.


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

Overflater himling - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør

 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Innebygget toalettsisterne har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater vegger	Mindre svelleskader etter vannsøl observeres på vegg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater gulv	Misfarging/fargeforskjell observeres i flisfuger. Årsak ukjent. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater, malte flater og takplater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral.

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

 TG 2	Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres at parkettbord (skjøt) i det ene hjørnet av stuen buer noe oppover og er bøyeelig ved belastning. Årsak ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.


Etasjeskiller - 2.etg

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


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

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

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på wc.
Varmtvannsbereider på 117L (fra 2014) plassert under kjøkkenbenk.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Mekanisk avtrekk på kjøkken, wc og våtrom.

 TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran bør lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

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

	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
--	-----------	-------------------------------------------------------------------

Radon



Radon

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

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i felles trappeoppgang like utenfor leiligheten.



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringskap.

Spenningsførende deler i sikringsskapet er ikke sikret mot berøringsfare.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i betongkonstruksjoner.

Utvendige fasader av murpuss.



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

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2012).

Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2012).



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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca. 3m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0. 80 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av betong, med blomsterkasse.
Gulvoverflater av malt betong.



Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

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

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den 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 soverom er takhøyden målt til ca. 2. 49 meter og på gang er takhøyden målt til ca. 2. 42 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

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 06.08.2025.

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Sluk på balkong.]



Våtrom - [Sluk på bad.]



Våtrom - [Mindre svellinger på foring til dør.]



Øvrige rom [eksklusive spesialrom] - [Slitasje på veggoverflater.]



Øvrige rom [eksklusive spesialrom] - [Parkett som buler.]

Egenerklæring

Stokkaveien 61A, 4024 STAVANGER

06 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Stokkaveien 61A

Postadresse

Stokkaveien 61A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Hele tid siden kjøp.

Og delvis noen år før da jeg og min søster arvet leiligheten da min mor døde.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Abeland, Tor Hermann

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing av bad og toalett. Dette ble gjort før jeg kjøpte leiligheten.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sig Halvorsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra utsiden og inn til vinduskarmen inne, dette ble fikset av borettslaget.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Den er tatt ut av drift for lenge siden, usikker på mer må eventuelt høre med borettslaget.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95179325

Egenerklærings skjema

Name

Date

Abeland, Tor Hermann

2025-08-06

Identification

 **bankID** Abeland, Tor Hermann



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Abeland, Tor Hermann

06/08-2025
13:13:11

BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 19.08.25 Side 1 av 2

Borettslaget Stokkaveien 61	Vår ref.:	2/3
Stokkaveien 61 A	Type:	Borettslag
4024 STAVANGER	Eiere:	Tor Hermann Abeland
Organisasjonsnr: 932 303 310	Andelsnr:	3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 333

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

6 333

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	268 664	Gjeld siste årsoppg.:	267 282
Klient ajourf. lån:	4 939 508,28	Klient gj. s. årsoppg.:	5 016 296

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13557184 2, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.08.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 19.08.2025: 1 454 515

Andel av saldo: 79 112

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

Lånenummer: 12137184484, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.08.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 19.08.2025: 3 484 993

Andel av saldo: 189 552

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gyro Sordal Eide

Adresse: Stokkaveien 61 C

Postnr/-sted: 4024 STAVANGER

Telefon: Mob.: 90525576

E-post: Stokkaveien61@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.08.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	21 782	Gjeld:	267 282	Andre inntekter:	767
		Utgifter:	14 487		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 100
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1949

Gårds/bruksnr: 59/1435

Bygningstype: Blokk u/heis

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 19.08.25 Side 2 av 2

Borettslaget Stokkaveien 61	Vår ref.:	2/3
Stokkaveien 61 A	Type:	Borettslag
4024 STAVANGER	Eiere:	Tor Hermann Abeland
Organisasjonsnr: 932 303 310		

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

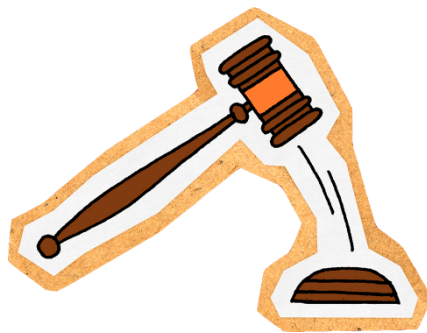
Ferdigstillt:	01.01.1949	SSBnr:	H0201		
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	70
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms Type A	P-rom	70
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- 1 blokk med 3 oppganger
- 18 leiligheter
- 15 stk 3-roms BOA 70
- 3 stk 4-roms BOA 80 (enhet 13,15,17)
- Ordensregler. For dyrehold sendes søknad til styret.
- Vaktmesteravtale
- Parkering: Borettslaget har 10 parkeringsplasser og 4 garasjer
- Den ene garasjen brukes til el-sykkelparkering.
- Fordeling av parkeringsplass skjer etter søknad til styret.
- Styret kontaktes for ytterligere informasjon
- Oppvarming ved radiatorer er med i felleskostnader
- Medlem i velforeningen Misjonsmarkens Vel
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Lånefinansiert renovering av bunnledninger og rørstammer gjennomført i 2018.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse på fiberaksess. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Borettslaget

Stokkaveien 61



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Stokkaveien 61.

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.

Mandag 31.03.2025, kl. 19:00

Møterom i kjelleren

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Revidert ordensreglement

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 delegert til Bate sin generalforsamling
- 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Stokkaveien 61

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

Godtgjørelse foreslås uendret.

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

5. Revidert ordensreglement

Ordensreglementet er fra 2022. Styret ser behov for oppdatering når det gjelder korttids utleie (pkt 14) og mulighet for utleie av ledig parkeringsplass (pkt. 12).

Når andelseier har flere biler er det ingen parkeringsmuligheter i vår gate. Vi har nå hatt en ledig parkeringsplass og ser muligheten for at det i slike situasjoner kan plassen leies ut. Gjensidig oppsigelsestid 1 mnd. Pris som garasje. Betaling på Vipps.

Ved korttidsutleie som f.eks. airb&b, er det ønskelig at styret informeres som et minstekrav. Dette handler om trygghet. Dette er også i samsvar med andre borettslag her på misjonsmarken.

Noen mindre endringer i tekst er gjort på noen punkter, men ikke medført endring.

Forslag til vedtak: Revidert ordensreglement godkjennes.

6. Valg

Styremedlem Maren Lootz Aarhun har vært i styret siste to år og tar ikke gjenvalg.

6.1 Valg av leder for 2 år

Gyro Sordal Eide tar gjenvalg som leder.

Forslag til vedtak: Gyro Sordal Eide velges som leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Tor Herman Abeland velges som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Tor Herman Abeland velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Hanne Julie Tønnessen tar gjenvalg som varamedlem.

Vigdis Myklebust velges som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Hanne Julie Tønnessen og Vigdis Myklebust, velges som varamedlemmer.

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

2 Borettslaget Stokkaveien 61

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		1 153 188	1 153 188	1 235 202
Leieinntekt garasje		24 000	24 000	26 400
Lading el-bil		12 835	6 786	12 000
Sum inntekter		1 190 023	1 183 974	1 273 602
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	45 640	45 600
Forretningsførerhonorar		54 024	51 540	56 800
Tilleggstjenester forretningsfører		12 129	10 254	18 401
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	8 900
Vaktmestertjenester		24 469	22 680	24 400
Drift og vedlikehold	3	228 738	180 012	263 600
TV og/eller internett		52 748	90 357	12 000
Forsikringer		96 264	91 887	105 400
Kommunale avgifter		190 812	190 705	223 000
Energi/strøm		87 373	79 785	80 000
Kontingent Boligbyggelag		5 400	5 400	6 300
Administrasjonskostnader		8 030	8 825	7 300
Sum kostnader		814 229	785 005	851 701
Driftsresultat		375 794	398 969	421 901
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		14 394	10 917	8 000
Kundeutbytte		0	73 703	0
Rentekostnader		271 883	217 664	264 600
Netto finanskostnader		257 489	133 044	256 600
Resultat	4	118 305	265 925	165 301

2 Borettslaget Stokkaveien 61

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	35 000	35 000
Bygninger	5	1 236 173	1 236 173
Andre driftsmidler	5	15 948	12 720
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 287 121	1 283 893
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 454
Forskuddsbetalte kostnader		104 591	142 541
Andre fordringer		5 599	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		427 069	500 652
Sum omløpsmidler		537 259	653 647
SUM EIENDELER		1 824 379	1 937 540

2 Borettslaget Stokkaveien 61

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		-4 240 091	-4 358 396
Overkursfond		815 840	815 840
Sum egenkapital	6	-3 422 451	-3 540 756
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	1 495 113	1 573 190
Pant- og gjeldsbrev lån	7	3 521 184	3 590 027
Borettsinnskudd		78 000	78 000
Sum langsiktig gjeld		5 094 297	5 241 217
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 826	5 227
Leverandørgjeld		116 975	210 242
Påløpne renter		8 132	7 299
Annen kortsiktig gjeld		16 599	14 311
Sum kortsiktig gjeld		152 533	237 078
Sum gjeld		5 246 830	5 478 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 824 379	1 937 540

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Gyro Sordal Eide
Styreleder

Maren Lootz Aarhun
Styremedlem

Janne Brit Hagalid
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 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	45 640	45 640

På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	59 002	23 646
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	96 147	99 582
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	15 492	22 591
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	31 166	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	12 216	30 376
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	14 715	3 817
Sum	228 738	180 012

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	118 305	265 925
Andre finansielle innbet.	-3 228	0
Avdrag på lån	-146 920	-157 350
Andre finansielle utbetalinger	0	7 759
Endring disponible midler	-31 843	116 334
Omløpsmidler	537 259	653 647
Kortsiktig gjeld	152 533	237 078
Disponible midler	384 726	416 569

Note 5 - Varige driftsmidler

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

Andel av Misjonsmarkens vel med et beløp på kr 15 948 er bokført som eiendel og vises som andre driftsmidler under Anleggsmidler.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	1 800	0	1 800
Overkursfond	815 840	0	815 840
Egenkapital	-4 240 091	118 305	-4 358 396
Sum Egenkapital	-3 422 451	118 305	-3 540 756

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Refinansiering og rørprosjekt	
Lånenummer:	12137184484	13557184 2
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	5.65 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	28.09.2048	01.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	2 076 000
Lånesaldo 01.01:	3 590 027	1 573 190
Avdrag i perioden:	68 843	78 077
Lånesaldo 31.12:	3 521 184	1 495 113
Saldo 5 år frem i tid:	3 112 563	1 045 792

Av anleggets bokførte gjeld er kr 5 094 297 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 1 287 121.

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Stokkaveien 61.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Stokkaveien 61

Styreleder	Gyro Sordal Eide (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Maren Lootz Aarthun (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Janne Brit Hagalid (sign.)	04.03.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Stokkaveien 61

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Stokkaveien 61 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall 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 modifiserer 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 rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-05 20:39:57 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Stokkaveien 61

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Gyro Sordal Eide

Styremedlem, Janne Brit Hagalid

Styremedlem, Maren Lootz Aarthun

Varamedlem, Hanne Julie Tønnessen

Varamedlem, Tor Hermann Abeland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 9 styremøter hvor i alt 23 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Felles dugnad ble gjennomført i mai og september med fokus på vedlikehold av uteområdet; klipping av hekker, lusing i bed og på parkeringsplass.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden :

Januar:

Arbeidet med nye bod-dører ferdigstilles for oppgang B og C, av snekker i Bate. Kjellergang og dører er malt på dugnad i fargene "blek sand" og "hipster brown"

Januar:

Området "gamle tørkegården" får nytt gjerde og omdisponeres foreløpig til gjesteparkering som deles med BLStokkaveien 63

Februar: Beskjæring av løvtre lengst mot Stokkaveien, arborist Erik Smith

Mars:

Ny robotklipper Husqvarna 430x levert av Maskin og Verktøyleverandøren AS, Randaberg. Vedlikeholdsavtale og vinterlagring.

April:

Oppstart graving og legging av fiberkabel fra nabotomt Seehusensgaten 40, og kabelgjennomføring til leilighetene ferdigstilt i mai. Formell overgang fra Telia til Lyse Altiboks som tv- og internettleverandør fom. 1.7.

Juni:

Planting i hagen 1x plommetre og 2x solbær-busker.

Juli:

Ny porttelefon i oppgang A grunnet defekt lys, Teknisk Bureau AS
Ny lås-sylinder hoveddør oppgang A og B, Marvik Låssenter Hillevåg

November:

Fasadevask gjennomført av Tipp Topp Vinduspuss

HMS-arbeid:

Oktober: 5-års kontroll og service av pulverapparat i leilighetene og fellesarealer, Schou Andreassen as

Styrets planer fremover

BT-Fasade gjennomfører utbedring av riss og sprekker i fasadens langsider, våren 25

Vi har et rom i kjelleren på ca 20 m², som kan omdisponeres til felles nytte og glede. Det blir mulighet å komme med innspill. En prosjektgruppe vil bli opprettet.

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

Ordensreglement

Borettslaget Stokkaveien 61

Revidert mars 2025

Informasjon om borettslaget

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

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

1. **Brannvern**

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

2. **Enveiskjøring**

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

3. **Sentrallås-system**

Nøkkel til egen leilighet hører til et sentrallås-system og samme nøkkel går til fellesrom.
Hovedinngangsdøren skal være låst hele døgnet. Hovedinngangsdøren kan åpnes via calling anlegget.

Styret ordner navneskilt til inngangsdøren, ringeklokke ute og evt postkasse, etter avtale med eier.

4. **Oppvarming og lys i fellesområder**

Oppvarming med radiatorvarme dekkes av felleskostnadene. Termostatstyrt. Anlegget styres fra eget teknisk rom i kjelleren.

5. **Stoppekran, Sikringsskap**

Felles stoppekran for hver seksjon, 3 og 3 leiligheter, er plassert i taket ved kjellertrapp.
Privat stoppekran i leiligheten kan være plassert i toalettrom (= to stoppekranter pr leil.)
Stoppekran radiatoranlegg: Kontakt styret
Privat sikringsskap plassert i gangen utenfor hver leilighet. Stikk i bod tilkoblet privat kurs.

6. **Ro i leiligheten**

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

7. **Balkong**

Vær obs. - sluk i gulvet må holdes fritt for blader o.l. Vannoppsamling kan føre til frostsprenning eller vann renner inn i boligen og videre til leiligheten under - og i ytterste konsekvens medfører erstatningsplikt. En avløpsrist/løvrisk skal være montert.
-Det må ikke kastes mat fra balkong/vindu, da det samler måker og rotter.
-Tepper, dyner og lignende skal ikke ristes eller luftes fra vindu/balkong.

Revidert våren 2025

8. Boder - loft og kjeller

Privat bod tilhørende leilighet finnes på loft og i kjeller.
Ene halvdel av loft har stort felles rom for oppbevaring.
Stikk i kjellerbod (eks. fryseboks) tilkobles privat sikringskap.
Dør inn til kjeller og loft skal alltid være låst.

9. Fellesrom i kjeller

a. Vaskerom; vaskemaskin, tørkeplass og strykejern. Gebyr pr vask. Kontakt styret.
b. Sykkelparkering
c. Hobbyrom med hylle og solid høvel-/snekkerbenk. Hold god orden!
d. Verksted. Verktøy og div. redskaper er borettslagets eiendom. Tilgang e. avtale med styret

10. Vedlikehold - ansvarsfordeling

Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold i leiligheten, og trapp fra balkong til hage.
Egen fargekode til trapp, kontakt styret.
Seriekoblet røykvarsler, brannslukkingsapparat og radiator er borettslagets eiendom, men andelseier har ansvar for vedlikehold. Fjerning uten avtale med styret kan medføre erstatningsplikt.
Styret har ansvar for utvendig vedlikehold, fellesrom, kjørebane, radiatoranlegg og vannrør.

11. Rengjøring i fellesareal

Rengjøring av gang og trapper utføres av innleid firma.

12. Parkeringsplass, garasje

10 parkeringsplasser på markert område for andelseiere.
4 garasjeplasser m/ port-åpner. Månedisleie på garasje.
Ventelister kan forekomme. Kontakt styret.
4 gjesteparkingsplasser på markert område langs bygget.
El-bil: ladepunkt på parkeringsplassen ute og i garasje.
-Dersom andelseier leier ut sin leilighet går disposisjonsretten av garasje/parkeringsplass over til BL.
-Dersom ledig parkeringsplass kan leie tilbys andelseiere med flere biler. Oppsigelse 1 mnd.
-Inngjerdet område ved garasjebygg har 3 gjesteparkingsplasser som deles med BLStokkaveien 63

13. Husdyrhold - Søknad sendes styret

14. Utleie

Utleie i borettslag er regulert av borettslagsloven §5-3 tom. §5-8
Andelseier kan leie ut boligen inntil 3 år dersom vedkommende har bodd i boligen i min. ett av de siste to årene. Styret skal alltid søkes, og kontaktdetaljer til leietaker registreres hos Bate.
Ved korttidsutleie inntil max 30 dg/år skal styret informeres.

15. Avfallshåndtering

Restavfall: andelseiere har nøkkel og beholderne skal holdes låst.
Papir: esker skal trykkes flate.
Farlig avfall: rød dunk står i kjellergangen. Styret bestiller henting.
Hageavfall; tømtes hver 14. dg og plasseres oppe ved veien.
Grovavfall/større gjenstander; henting organiseres av styret 1-3 g pr år
Forus gjenvinningsstasjon: Ved oppussing, inn- og utflytting skal avfall fraktes bort for egen regning

Styret i borettslaget Stokkaveien 61, stokkaveien61@styretmitt.no

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



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Misjonsmarkens Velforening torsdag 12.06.2025 kl. 18:00 - Møterommet Seehusensgate 52 A i kjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Anita Kyed Helle ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Elise Lyngstad Netteland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 8 borettslag som var representert, 3 styreledere møtte og 5 styremedlemmer møtte med fullmakter. Totalt 8 stemmeberettigede. Dessuten møtte Anita Kyed Helle fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

I informasjon fra styret står det at vedtektene er blitt revidert i år. Yvonne Grünbaum presiserte at dette ikke stemmer. Styret har jobbet med noen mindre endringer i vedtektene, men dette vil bli tatt opp på et senere årsmøte.

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslo kr 32.000,-. Det kom benkeforslag på kr 40.000,-.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Kontingent

Dagens kontingent ligger på 1040 kr per leilighet. I 2024 økte Bate honoraret sitt med 5,2%. Med bakgrunn i høy inflasjon, og prisstigning i samfunnet det siste året ser styret i Misjonsmarkens Velforening behovet for å øke kontingenten per leilighet fra 1040 kr til 1094 kr per leilighet. Dette tilsvarer en økning på 5,2% per leilighet.

Vedtak:

Kontingenten per leilighet økes fra 1040 kr til 1094 kr per leilighet.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Yvonne Grünbaum ble valgt til leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Amund Dyrnes ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Haakon Solli ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Yvonne Grünbaum valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Eirik Holm Alfarnes valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Amund Dyrnes valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Haakon Solli valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Møteleder

Protokollvitne

Vedtekter

for B/L Stokkaveien 61 , org nr 932 303 310, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 25.03.2015.Sist oppdatert på generalforsamling 21.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) 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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i 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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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.

(6) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

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 brukeren 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.

4-2 Parkering og ladepunkt for el-bil

- (1) Andelseierne har bruksrett til parkeringsplass på borettslagets eiendom. Styret har oversikt over hvilke andelseiere som disponerer hvilke plasser, og kan foreta de endringer som styret anser som hensiktsmessige.
- (2) En andelseier kan med samtykke fra styret benytte seg av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider på plass som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Kostnader til strøm og forbruk dekkes av den enkelte andelseier.

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 oppsteking 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 herunder radiatorer 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 ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, radiatorer 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 pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. 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 Generalforsamlingens form

(1) Styret beslutter hvorvidt generalforsamlingen skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte

9-4 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter 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).

9-5 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

9-6 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.

9-7 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.

9-8 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Andelseierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

(2) Styret har egen styremail: Stokkaveien61@styremitt.no

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Andelseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

Ordensreglement

Borettslaget Stokkaveien 61

Revidert mars 2025

Informasjon om borettslaget

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

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

1. **Brannvern**

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

2. **Enveiskjøring**

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

3. **Sentrallås-system**

Nøkkel til egen leilighet hører til et sentrallås-system og samme nøkkel går til fellesrom.
Hovedinngangsdøren skal være låst hele døgnet. Hovedinngangsdøren kan åpnes via calling anlegget.

Styret ordner navneskilt til inngangsdøren, ringeklokke ute og evt postkasse, etter avtale med eier.

4. **Oppvarming og lys i fellesområder**

Oppvarming med radiatorvarme dekkes av felleskostnadene. Termostatstyrt. Anlegget styres fra eget teknisk rom i kjelleren.

5. **Stoppekran, Sikringsskap**

Felles stoppekran for hver seksjon, 3 og 3 leiligheter, er plassert i taket ved kjellertrapp.
Privat stoppekran i leiligheten kan være plassert i toalettrom (= to stoppekraner pr leil.)
Stoppekran radiatoranlegg: Kontakt styret
Privat sikringsskap plassert i gangen utenfor hver leilighet. Stikk i bod tilkoblet privat kurs.

6. **Ro i leiligheten**

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

7. **Balkong**

Vær obs. - sluk i gulvet må holdes fritt for blader o.l. Vannoppsamling kan føre til frostsprenning eller vann renner inn i boligen og videre til leiligheten under - og i ytterste konsekvens medfører erstatningsplikt. En avløpsrist/løvrisk skal være montert.
-Det må ikke kastes mat fra balkong/vindu, da det samler måker og rotter.
-Tepper, dyner og lignende skal ikke ristes eller luftes fra vindu/balkong.

8. Boder - loft og kjeller

Privat bod tilhørende leilighet finnes på loft og i kjeller.
Ene halvdel av loft har stort felles rom for oppbevaring.
Stikk i kjellerbod (eks. fryseboks) tilkobles privat sikringsskap.
Dør inn til kjeller og loft skal alltid være låst.

9. Fellesrom i kjeller

a. Vaskerom; vaskemaskin, tørkeplass og strykejern. Gebyr pr vask. Kontakt styret.
b. Sykkelparkering
c. Hobbyrom med hylle og solid høvel-/snekkerbenk. Hold god orden!
d. Verksted. Verktøy og div. redskaper er borettslagets eiendom. Tilgang e. avtale med styret

10. Vedlikehold - ansvarsfordeling

Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold i leiligheten, og trapp fra balkong til hage.
Egen fargekode til trapp, kontakt styret.
Seriekoblet røykvarsler, brannslukkingsapparat og radiator er borettslagets eiendom, men andelseier har ansvar for vedlikehold. Fjerning uten avtale med styret kan medføre erstatningsplikt.
Styret har ansvar for utvendig vedlikehold, fellesrom, kjørebane, radiatoranlegg og vannrør.

11. Rengjøring i fellesareal

Rengjøring av gang og trapper utføres av innleid firma.

12. Parkeringsplass, garasje

10 parkeringsplasser på markert område for andelseiere.
4 garasjeplasser m/ port-åpner. Månedisleie på garasje.
Ventelister kan forekomme. Kontakt styret.
4 gjesteparkeringsplasser på markert område langs bygget.
El-bil: ladepunkt på parkeringsplassen ute og i garasje.
-Dersom andelseier leier ut sin leilighet går disposisjonsretten av garasje/parkeringsplass over til BL.
-Dersom ledig parkeringsplass kan leie tilbys andelseiere med flere biler. Oppsigelse 1 mnd.
-Inngjerdet område ved garasjebygg har 3 gjesteparkeringsplasser som deles med BLStokkaveien 63

13. Husdyrhold - Søknad sendes styret

14. Utleie

Utleie i borettslag er regulert av borettslagsloven §5-3 tom. §5-8
Andelseier kan leie ut boligen inntil 3 år dersom vedkommende har bodd i boligen i min. ett av de siste to årene. Styret skal alltid søkes, og kontaktdetaljer til leietaker registreres hos Bate.
Ved korttidsutleie inntil max 30 dg/år skal styret informeres.

15. Avfallshåndtering

Restavfall: andelseiere har nøkkel og beholderne skal holdes låst.
Papir: esker skal trykkes flate.
Farlig avfall: rød dunk står i kjellergangen. Styret bestiller henting.
Hageavfall; tømmes hver 14. dg og plasseres oppe ved veien.
Grovavfall/større gjenstander; henting organiseres av styret 1-3 g pr år
Forus gjenvinningsstasjon: Ved oppussing, inn- og utflytting skal avfall fraktes bort for egen regning

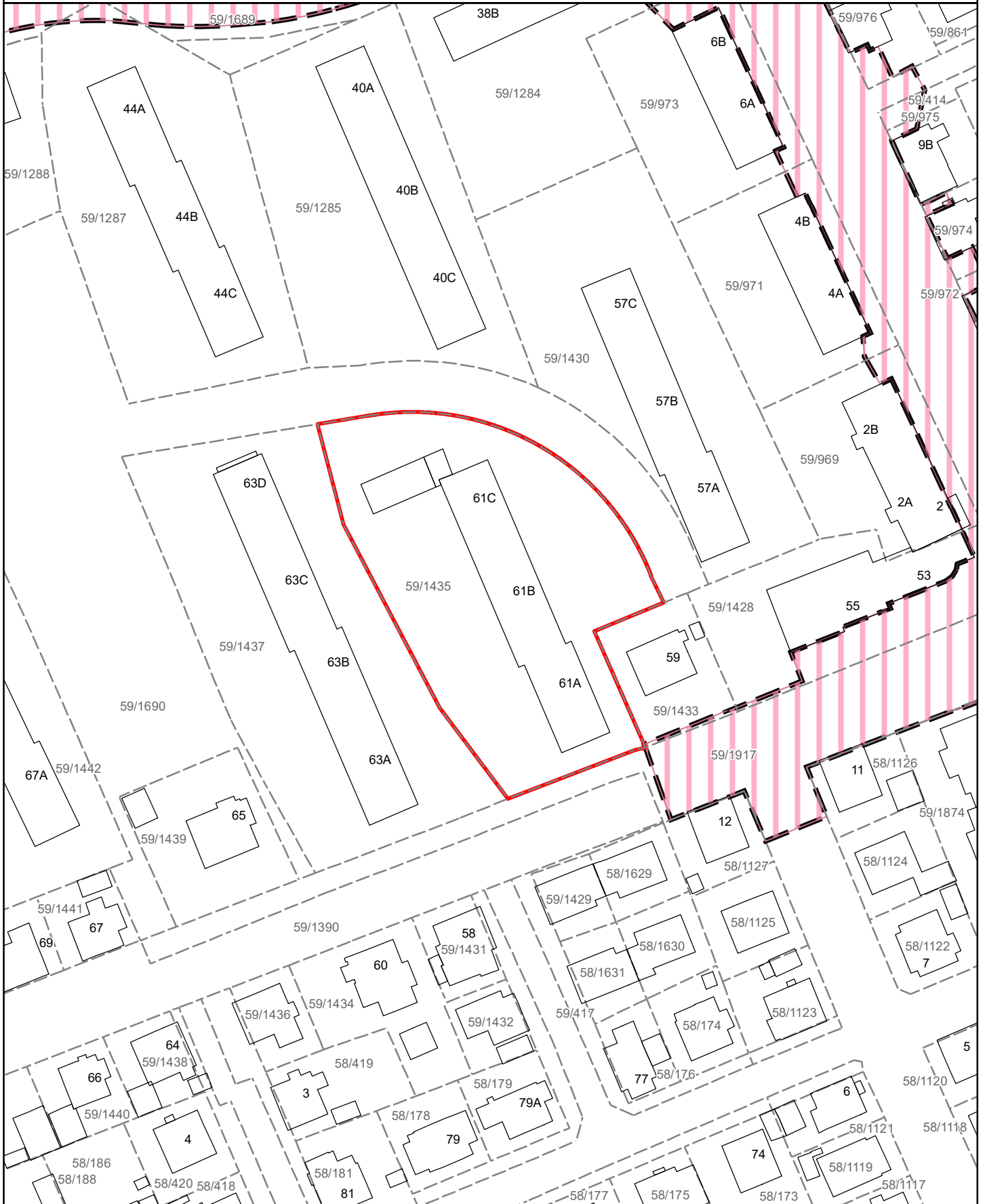
Styret i borettslaget Stokkaveien 61, stokkaveien61@styretmitt.no

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Stokkaveien 61A, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1435/0/0
Dato: 2025-08-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2852,2683
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.