

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Stokkaveien 61 C
4024 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 59/1435
Andelsnr. : 16
Stavanger kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 78 m²

Totalt bruksareal (BRA): 78 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.11.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

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	10.11.2025
Referansenummer	15077125
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0158
Hjemmelshaver/selger	Fullm. Einar Sophus Ramsland
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Nøkkeloppdrag
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	20.11.2025 12:25

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Stokkaveien 61 C
Postnummer/sted	4024 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	59/1435
Andelsnr.	16
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET STOKKAV 61
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1949		

Byggemåte

Leilighet
Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal med sittegruppe. Felles trappeoppgang med callinganlegg. Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles biloppstillingsplass.

Boligbygg oppført i 1949

Leilighet beliggende i byggets 2 etasje. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av betongkonstruksjoner. Fasaden er kledd med murpuss. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Saltak (ikke besiktiget). Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Helhetsvurdering	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	10	
Etasjeskiller - 2 etasje.		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Helhetsvurdering	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	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

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2 etasje	71			71	3
	Gang, wc, bad, kjøkken, stue, 2 soverom				Balkong
Kjeller		7		7	
		Bod			
SUM	71	7		78	3
Total bruksareal: 78 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 71 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra ukjent eksakt årstall.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Tapetserte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
1 sluk



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

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

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men det mangler belegg på gulv ved dusjkabinett. På bakgrunn av alder og mangler er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.

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

Trykkslag registrert i vannrør. Kan forkorte vannrørenes levetid.

Tilluftspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

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

Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.

Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis tapetserte veggflater. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle overnevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det bør påregnes tiltak i fremtiden

Kjøkken

Innredningen er fra ukjent årstall med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med korkfliser
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater og takplater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.
Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

Følgende avvik registret:

Vegg og himlingsflater bærer preg av alder/slitasje. Det mangler fliser på vegg mot stue. Tiltak bør påregnes.

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

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

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Kun av estetiske karakter. 1 skuffefront er defekt. Oppgradering vurderes ved behov.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv



TG 2

Ventilasjon

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Vannrør

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

Sanitærutstyr / innredning

Sanitærutstyr er av eldre dato. Usikker restlevetid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør

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

Øvrige rom

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



TG 2

Helhetsvurdering

TG2 er valgt på øvrige rom som en helhetsvurdering med følgende avvik:

Himling bærer preg av slitasje. Det er observert merker/bobler i himlingsflater stue.

Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Gulvbelegg på soverom er ikke lagt helt ut til vegger. I tillegg er det er stedvis knirk/svikt i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent.

Bobler/skader påvist på tapetserte veggflater i stue ved balkong.

Innerdører bærer preg av slitasje. Utskifting/overflatebehandling vurderes ved behov.

Tiltak/oppgraderinger av øvrige rom bør påregnes.

Etasjeskiller - 2 etasje.

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



TG 2

Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue Avviket er målt til 30 mm.
Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av kobber.
Hovedstoppekran er ikke lokalisert.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Varmtvannsbereder på 120 L (fra 2007) plassert under kjøkkenbenk.
Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.



TG 2

Helhetsvurdering

Tekniske installasjoner, vann- og avløpsrør med sluk inne i boligen er i hovedsak fra boligens byggeår. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Følgende andre avvik registret.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Stoppekran er ikke tilgjengelig. Tilkomst bør etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men lekkasjer kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Informasjon:
Radiator/varmesentral: Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

- Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei
- Er det synlig tegn på termiske skader: nei
- Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:

- Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent
- Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei
- Forekommer det at sikringer løses ut: ukjent
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: ukjent
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ukjent
- Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: ukjent
- Fungerer hvitevarer som følger boligen: ukjent

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappeoppgang.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Ingen tilkomst til sikringsskap. Bygningsdelen er ikke inspisert/vurdert med den risiko dette innebærer.

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.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2012). Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2012).



TG 1

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

Dører



TG 2

Vinduer

Det ble utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon ikke fungerte som forventet. Pakning henger fast. Årsaken ikke vurdert. Tiltak bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca 3 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av betong, blomsterkasse og glass.
Gulvoverflater av malt betong.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

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

Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Kun av estetiske karakter. Tiltak vurderes ved behov.

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 kjøkken er takhøyden målt til 2,48 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,52 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 07.11.2025

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 fuktsskader 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.



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket på bad]



Vinduer - [Vinduer på soverom]

Egenerklæring

Stokkaveien 61C, 4024 STAVANGER

07 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stokkaveien 61C	Stokkaveien 61C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen selges av arvingene i et dødsbo - selger har følgelig ikke bodd i boligen

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Ramsland, Einar Sophus

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

Beskriv feilen og omfanget

Ukjent - eiendommen selges av arvinger i et dødsbo som ikke har kjenskap til leiligheten

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen selges av arvingene i et dødsbo. Ingen av dem har noen gang bodd eller hatt opphold i boligen. De har heller ikke vært på besøk i leiligheten siste 15-20 årene og har ingen kjennskap til boligen hverken hva gjelder bruk, tilstand, vedlikehold eller fungering.

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 95569702

Egenerklærings skjema

Name

Date

Ramsland, Einar Sophus

2025-11-07

Identification

 **bankID** Ramsland, Einar Sophus



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ramsland, Einar Sophus

07/11-2025
15:46:17

BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utført: 13.11.25 Side 1 av 2

Borettslaget Stokkaveien 61	Vår ref.:	2/16
Stokkaveien 61 C	Type:	Borettslag
4024 STAVANGER	Eiere:	Albert Barstad
Organisasjonsnr: 932 303 310	Andelsnr:	16

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 883

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 333
Objekt:	Garasjeleie (125 - 4)	550

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	267 688	Gjeld siste årsoppg.:	292 850
Klient ajourf. lån:	4 921 577,40	Klient gj. s. årsoppg.:	5 016 296

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13557184 2, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2025: 4.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 13.11.2025: 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 13.11.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 13.11.2025: 3 467 062

Andel av saldo: 188 577

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gyro Sordal Eide

Adresse: Dusaviksvingen 71

Postnr/-sted: 4028 STAVANGER

Telefon: Mob.: 90525576

E-post: Stokkaveien61@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.11.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	23 866	Gjeld:	292 850	Andre inntekter:	840
		Utgifter:	15 872		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 100
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	16

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1949

Gårds/bruksnr: 59/1435

Bygningstype: Blokk u/heis

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 13.11.25 Side 2 av 2

Borettslaget Stokkaveien 61	Vår ref.:	2/16
Stokkaveien 61 C	Type:	Borettslag
4024 STAVANGER	Eiere:	Albert Barstad
Organisasjonsnr: 932 303 310		

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1949	SSBnr:	H0202		
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.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider 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 pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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) Stemmелиkhet 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 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

VEDTEKTER FOR MISJONSMARKENS VELFORENING

Sist endret 07.06.2023

§ 1 Deltakelse

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

§ 2 Formål

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

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

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

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

§ 3 Styre

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

Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er til stede.

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

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

§ 4 Styret oppgaver

Styrets oppgaver er:

- a) å gjennomføre årsmøtets vedtak

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

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

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

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

§ 5 Årsmøtet

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

Årsmøte skal behandle:

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

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

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

Årsmøtet kan oppnevne en revisor.

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

Årsmøtet velger møteleder.

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

Ved valg gjelder reglene for absolutt flertall.

§ 6 Kontingent

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

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

§ 7 Forretningsfører

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

§8 Vedtektsendring/oppløsning

Vedtektene kan endres med 2/3 flertall.

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

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

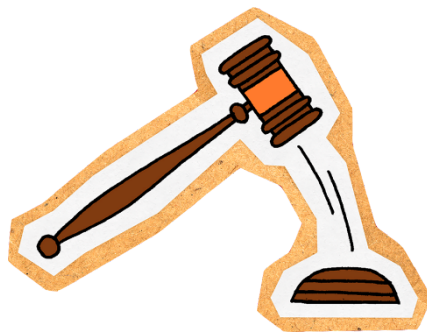
Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

§9 Juridisk person

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

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			
Egenkapital			
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
Gjeld			
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
Kortsiktig gjeld			
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
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
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 forsikringsaker.

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 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

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 Borettslaget Stokkaveien 61 mandag 31.03.2025 kl. 19:00 - Møterom i kjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Gyro Sordal Eide velges som møteleder og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Vedtak:

Gyro Sordal Eide ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Janne Brit Hagalid ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 8 andelseiere og ingen fullmakter representert. Totalt 8 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse foreslås uendret.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt 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.

Vedtak:

Revidert ordensreglement godkjennes.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Gyro Sordal Eide ble valgt til leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Lotte Hillestad ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Hanne Julie Tønnessen og Vigdis Myklebust ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Lotte Hillestad ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder Gyro Sordal Eide: valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Lotte Hillestad: valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Janne Brit Hagalid: valgt for 2 år i 2024

Varamedlem Hanne Julie Tønnessen: valgt for 1 år i 2025

Varamedlem Vigdis Myklebust: valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Borettslaget Stokkaveien 61

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gyro Sordal Eide (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Gyro Sordal Eide (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Janne Brit Hagalid (sign.)	03.04.2025

Eiendomskart med grenser

Adresse: Stokkaveien 61A, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1435/0/0
Dato: 2025-11-07
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune



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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunkttrappert

Rapportdato : 7.11.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3074.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

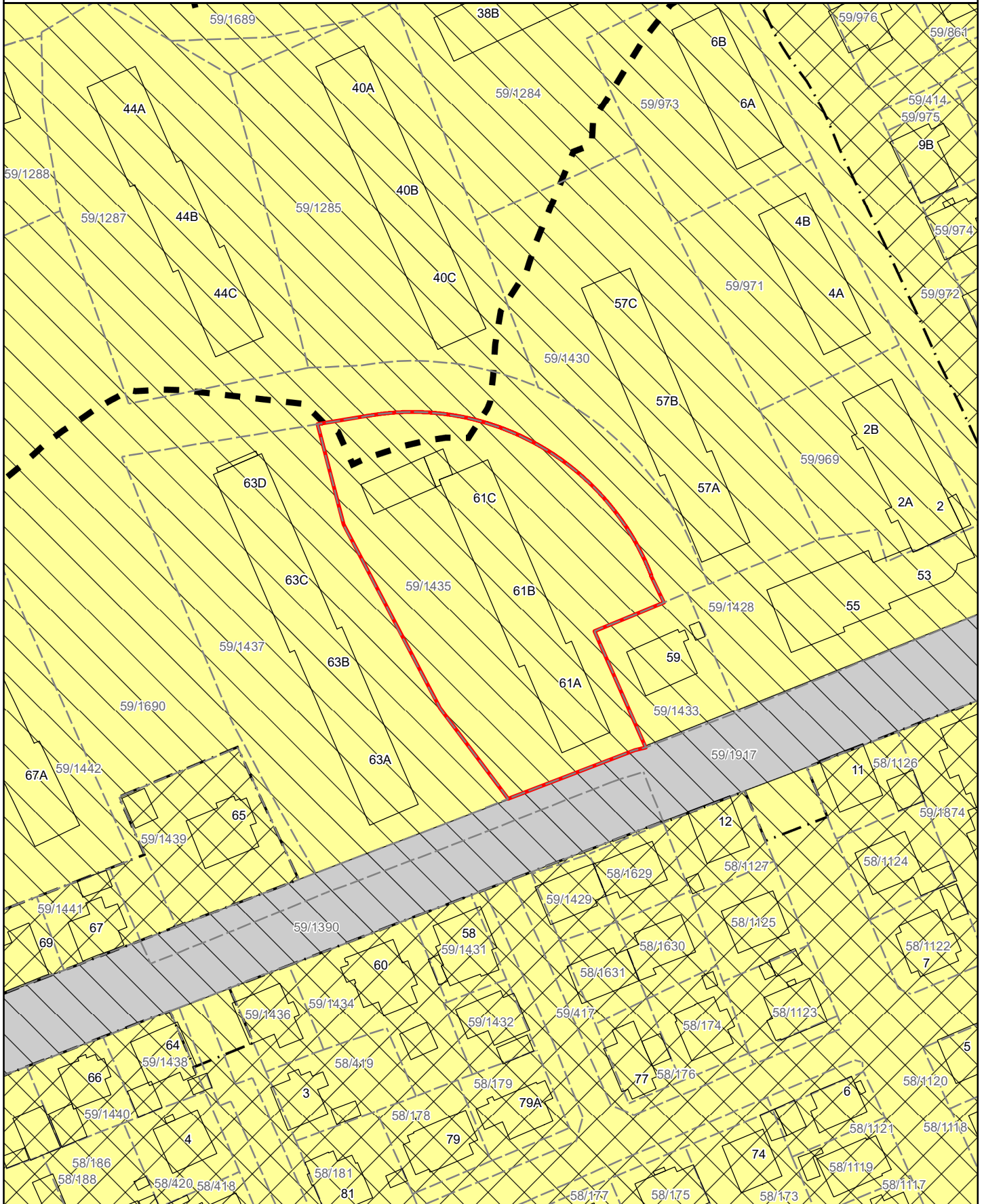
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541284.46892	311134.793069	Ikke spesifisert	22.21	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6541302.12048	311121.417342	Ikke spesifisert	40.6	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6541337.97107	311102.6146	Ikke spesifisert	20.25	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6541357.51568	311097.566606	Ikke spesifisert	9.8	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6541359.10736	311107.212872	Ikke spesifisert	69.09	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	50.152
6	6541328.01622	311162.653682	Ikke spesifisert	5.88	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
7	6541322.72808	311165.173219	Ikke spesifisert	14.7	Ukjent		Terrengmålt	13	0
8	6541317.15921	311151.611684	Ikke spesifisert	24.88	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6541294.47044	311161.638337	Ikke spesifisert	2.2	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6541293.97713	311159.500652	Ikke spesifisert	26.56	Ukjent		Terrengmålt	13	0

Kommuneplan

Adresse: Stokkaveien 61A, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1435/0/0
Dato: 2025-11-07
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Tegnforklaring

Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring

Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
Objekttype		
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
Objekttype	
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring

Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykelveg						
Sykelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Stokkaveien 61A, 4024 STAVANGER

Gnr/Bnr: 59/1435/0/0

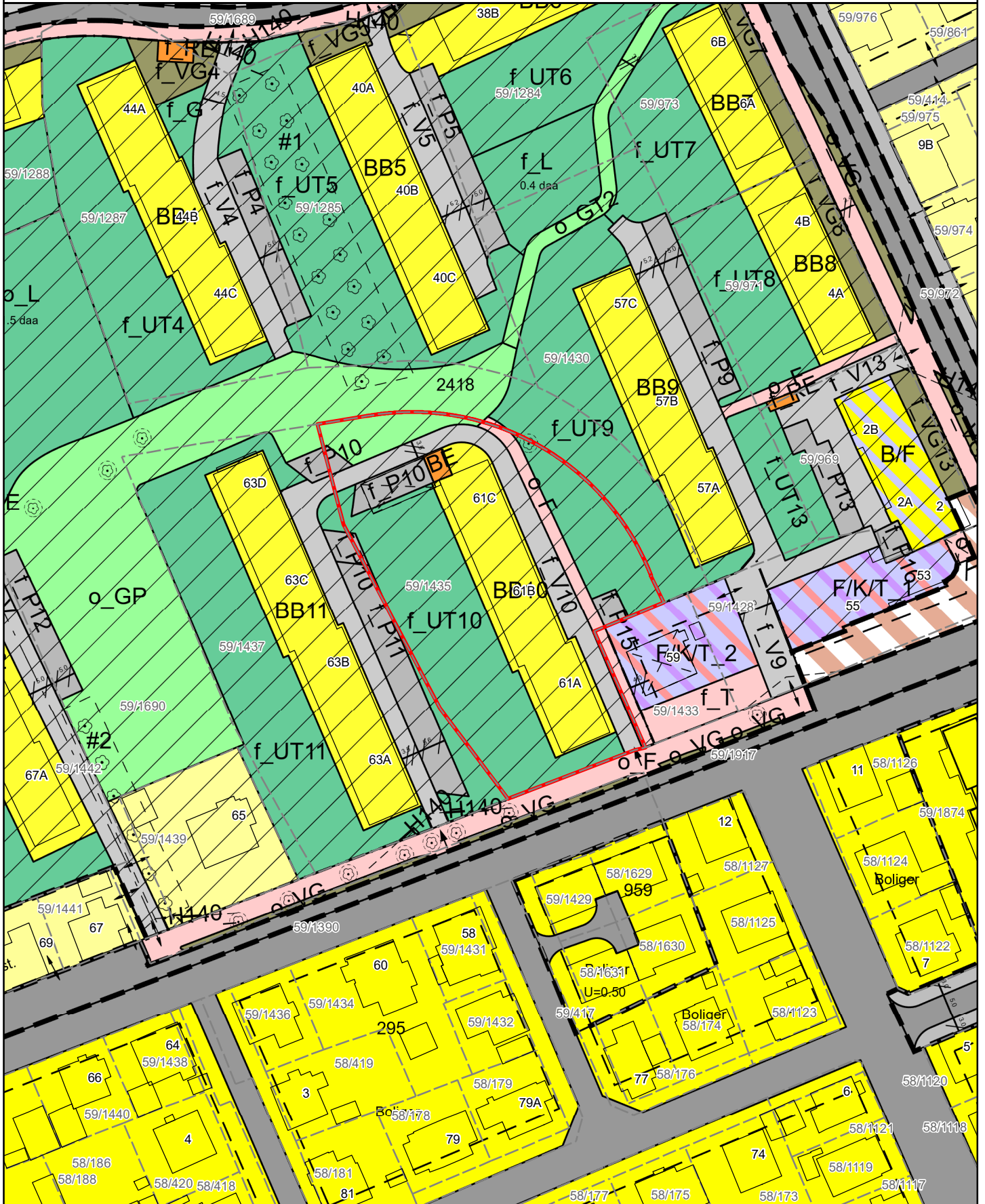
Dato: 2025-11-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2418

Ikkrafttredelsesdato: 27.5.2019

Stavanger
kommune





Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

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



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

- SPELALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

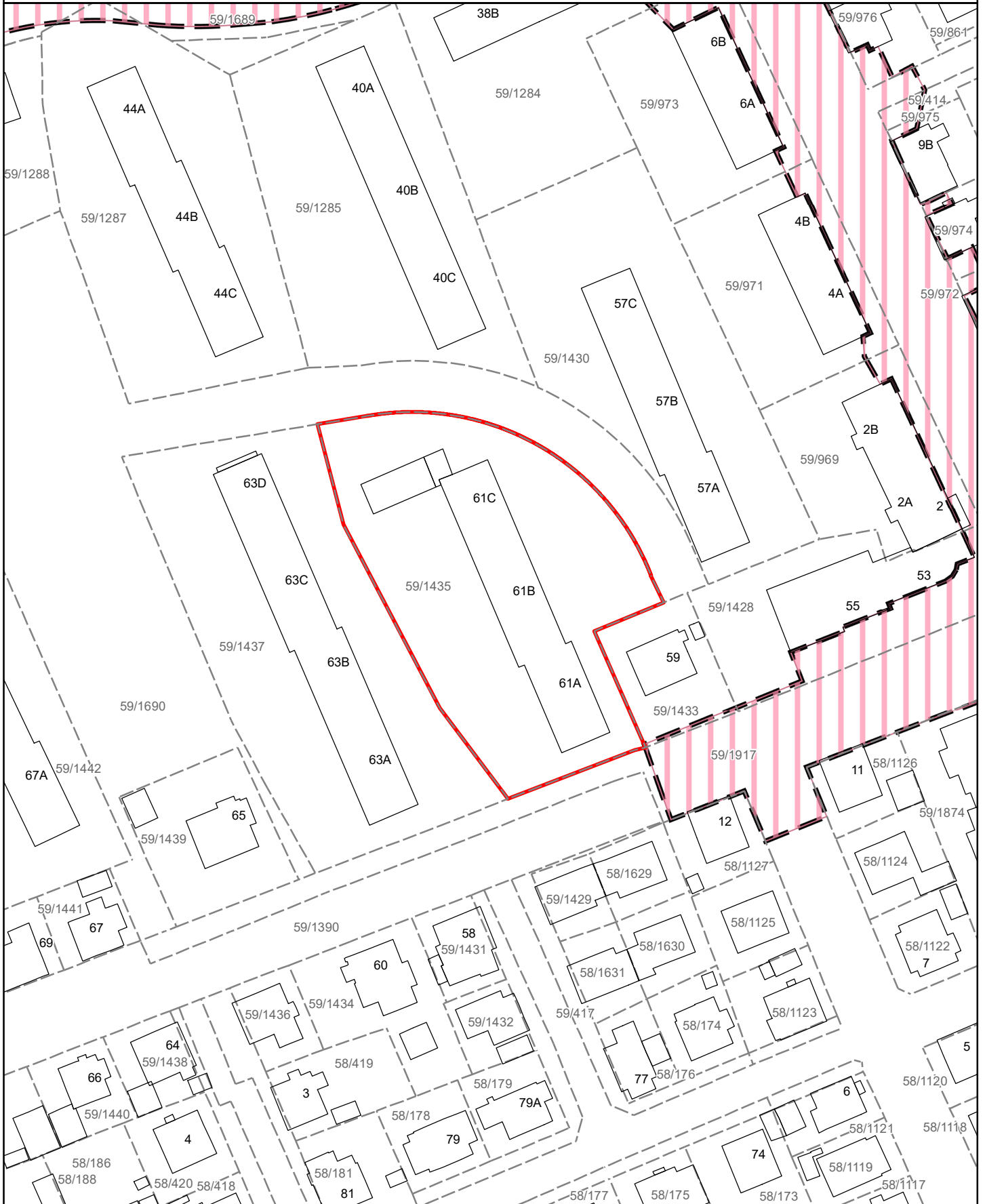
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661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

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Stokkaveien 61A, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1435/0/0
Dato: 2025-11-07
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2852,2683
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 59, Bruksnr 1435	Kommune:	1103 Stavanger
Adresse:		Grunnkrets:	914 Kampen 4
Veiadresse:	Stokkaveien 61 A, gatenr 1990 4024 Stavanger	Valgkrets:	7 Kampen
		Kirkesogn:	6011101 Kampen
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes
Veiadresse:	Stokkaveien 61 B, gatenr 1990 4024 Stavanger		
Veiadresse:	Stokkaveien 61 C, gatenr 1990 4024 Stavanger		
Oppdatert:	31.05.2012		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.03.1947	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 074,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmærknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 11.09.2012 Matrikkelført: 11.09.2012		Avgiver	1103/59/1435	0,0
Kartforretning	Forretning: 27.03.1947 Matrikkelført:		Mottaker	1103/59/1435	3 061,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stokkaveien 61 A	H0101	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 A	H0102	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 A	H0201	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 A	H0202	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 A	H0301	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 A	H0302	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 B	H0101	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 B	H0102	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 B	H0201	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 B	H0202	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 B	H0301	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 B	H0302	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 C	H0101	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 C	H0102	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 C	H0201	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 C	H0202	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 C	H0301	Bolig		Kjøkken			
Stokkaveien 61 C	H0302	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.01.1947
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 319,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 319,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.11.1949
Vannforsyning:				Antall boliger:	18
Bygningsnr:	4620887			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			518,0		518,0				
H01	6		521,0		521,0				
H02	6		521,0		521,0				
H03	6		521,0		521,0				
H04			238,0		238,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.01.1947
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	65,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	65,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.11.1949
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	4861604			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				65,0	65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3:**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.01.1947	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.11.1949	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	4620895			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

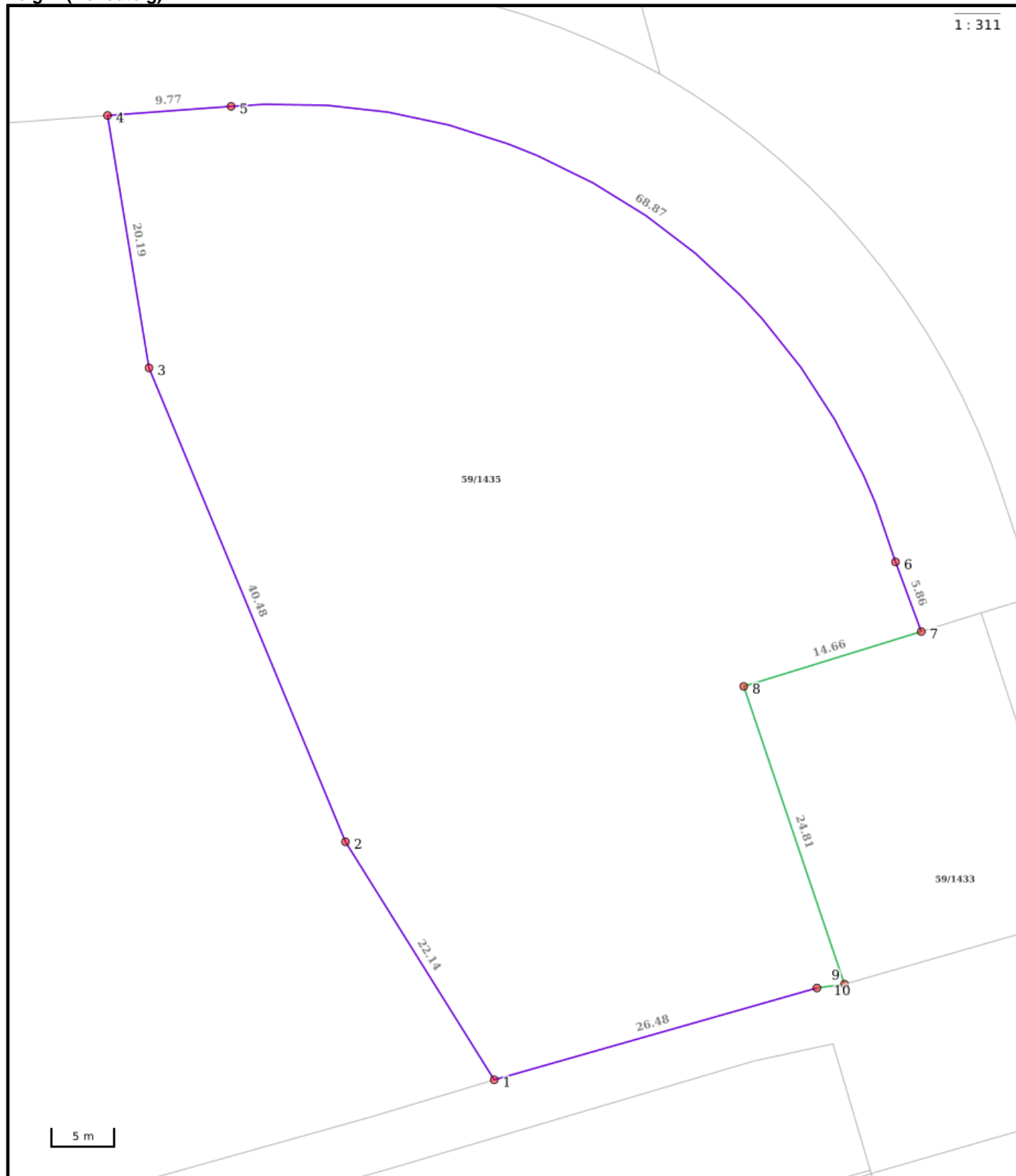
- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 311



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 3 074,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 541 284,47	311 134,79	22,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 541 302,12	311 121,42	40,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 541 337,97	311 102,62	20,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 541 357,52	311 097,57	9,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 541 359,11	311 107,21	68,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	50,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 541 328,02	311 162,65	5,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 541 322,73	311 165,17	14,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 541 317,16	311 151,61	24,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 541 294,47	311 161,64	2,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 541 293,98	311 159,50	26,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	59	Bruksnr	1435	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner	

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen	Kommunedelplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner over bakken	Midlertidige forbud
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner over bakken
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner bunn
Bebyggelsesplaner	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	118K
Navn	Kommunedelplan for E39 strekningen Motorveien til krysset ved Smiene
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/07/2005 00:00:00
Bestemmelser	118K.pdf

Areal

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00

Bestemmelser [KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf](#)**Delarealer**

Areal	3070.31 kvm
Hensynsonenavn	H110
Kpsikring	110 - Nedslagsfelt drikkevann
Areal	3070.09 kvm
Omrnavn	B2
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	0.21 kvm
Omrnavn	V2
Kparealformal	Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2418
Navn	Detaljregulering for Misjonsmarka sør. Eiganes og Våland bydel.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/27/2019 00:00:00
Bestemmelser	2418 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	3070.31 kvm
Hensynsonenavn	H570
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	21.64 kvm
Feltnavn	BE
Rparealformal	1510 - Energianlegg
Areal	29.97 kvm
Feltnavn	f_P15
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser
Areal	15.69 kvm
Feltnavn	f_P10
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser
Areal	7.15 kvm
Feltnavn	f_P10
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser
Areal	88.21 kvm
Feltnavn	f_P10
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser
Areal	4.13 kvm
Feltnavn	f_P11
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser

Areal	778.35 kvm
Feltnavn	BB10
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0 kvm
Feltnavn	F/K/T
Rparealformal	1813 - Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting
Areal	126.22 kvm
Feltnavn	o_F
Rparealformal	2012 - Fortau
Areal	1090.23 kvm
Feltnavn	f_UT10
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	361.32 kvm
Feltnavn	f_UT9
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	383.52 kvm
Feltnavn	f_V10
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	F
Rparealformal	2012 - Fortau
Areal	163.88 kvm
Feltnavn	o_GP
Rparealformal	3050 - Park

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2683
Navn	Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 4582 Misjonsveien
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2852
Navn	Detaljregulering for Misjonsmarka nord
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser [Planen er under behandling.pdf](#)

Areal

Id	2683
Navn	Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 4582 Misjonsveien
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser [Planen er under behandling.pdf](#)

Areal

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2192
Navn	Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12/08/2008 00:00:00**Bestemmelser** [2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf](#)

Delarealer

Areal	3070.31 kvm
Bestemmelseomravn	#1
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming

Areal	3070.31 kvm
Hensynsonenavn	H130_1
Rpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt

Areal	926.16 kvm
Feltnavn	o_VT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

Areal	226.21 kvm
Feltnavn	o_VT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

Areal	1105.48 kvm
Feltnavn	o_KV1
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Areal	812.46 kvm
Feltnavn	o_VT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg



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, skadeinsekter, 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, skadeinsekter, 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.

Stokkaveien 61C

Nabolaget Kampen - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Offentlig transport

Seehusens gate Linje 5, X71	2 min	0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min	1.5 km
Stavanger Sola	17 min	

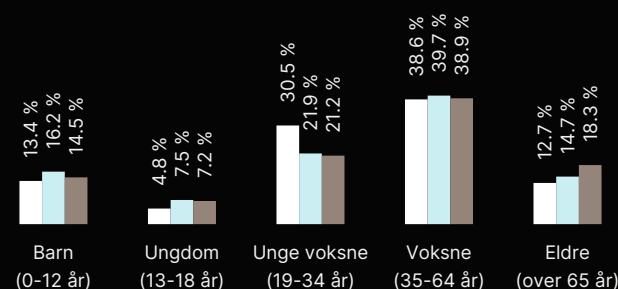
Skoler

BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	3 min	0.2 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	11 min	0.9 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	19 min	1.6 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	9 min	0.7 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	12 min	1 km

Ladepunkt for el-bil

Agathe Backer Grøndahls vei	9 min
Smedvigkvartalet	10 min

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	5 min	0.4 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min	0.5 km
Stokkadalen barnehage (1-5 år) 120 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Misjonsveien Søndagsåpent	2 min	0.2 km
Rema 1000 Bjergsted	8 min	



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