

Stokkaveien 61A

Nabolaget Kampen - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

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

Skoler

BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	3 min	0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	5 min	0.4 km
Eiganes skole (1-7 kl.) 545 elever, 37 klasser	11 min	0.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	10 min	0.8 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	21 min	1.8 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	9 min	0.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	11 min	0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Agathe Backer Grøndahls vei	8 min
Smedvigkvartalet	10 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

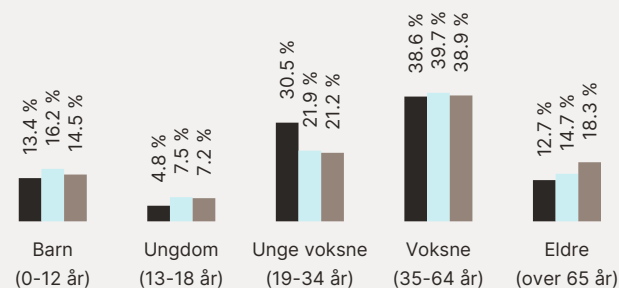


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

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

Boligmasse



8% enebolig
54% blokk
38% annet

«Fredfullt midt i byen»

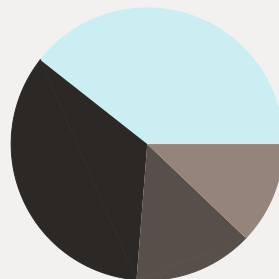
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Herbarium	12 min
Apotek 1 Bjergsted	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

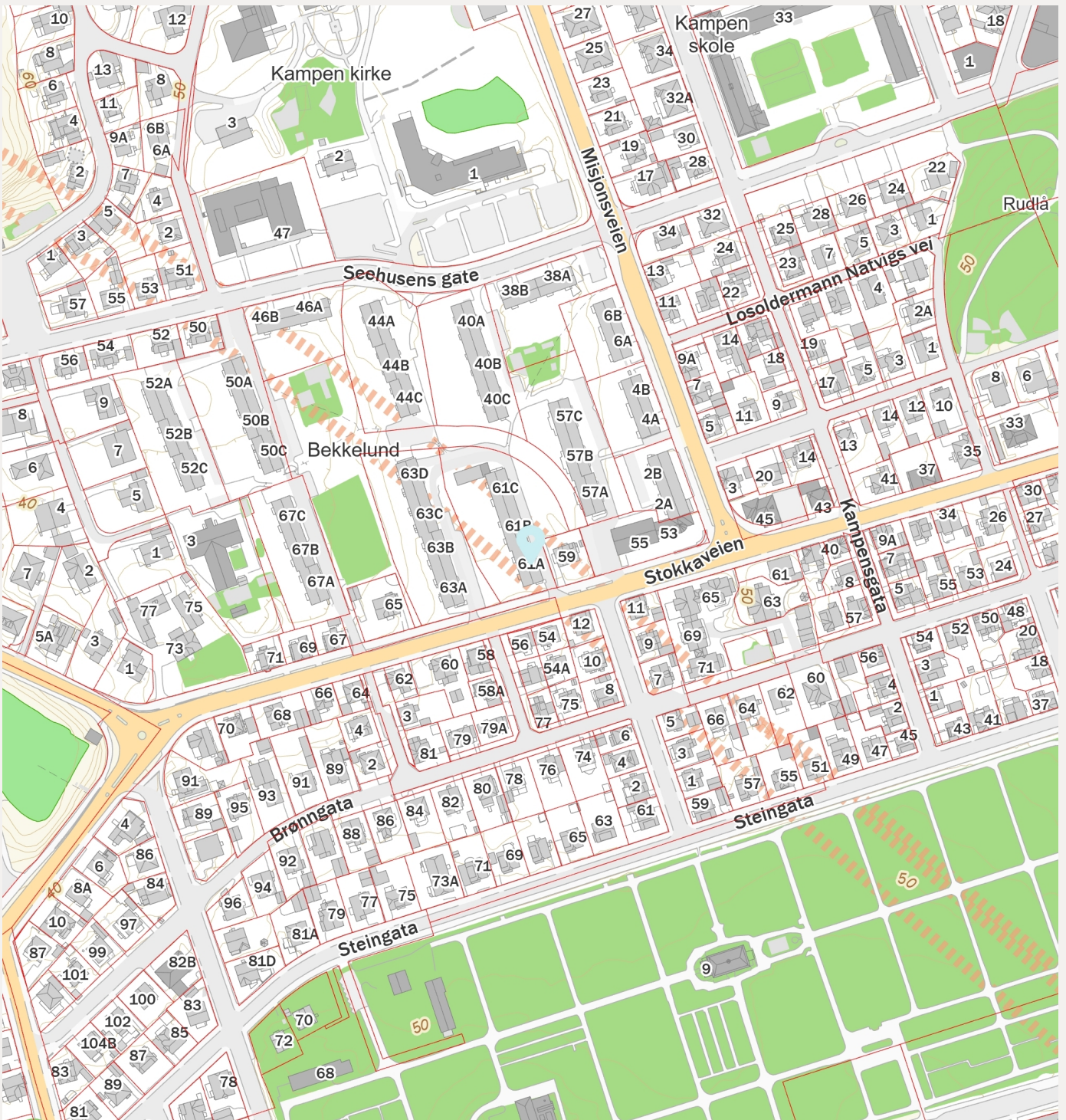


0% 54%

Kampen
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Stokkaveien 61 A
4024 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 59/1435
Andelsnr. : 6
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 82 m² (BRA-i: 72 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 82 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.02.2026

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kent Lilleland

Mobil: 99163852

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- 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 trafikkløysets 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	02.02.2026
Referansenummer	15078813
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0012
Hjemmelshaver/selger	Tiril Stuland Bertelsen
Bygnings sakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Ingen, nøkkeloppdrag.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-4°C
Rapportdato	04.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Stokkaveien 61 A
Postnummer/sted	4024 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	59/1435
Andelsnr.	6
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET STOKKAV 61
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1949		

Byggemåte

Leilighet. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Boligbygg oppført i 1949. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk. Leilighet beliggende i byggets 3.etg. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten inneholder i tillegg:

- 1 bod i kjeller (u.etg).
- 1 bod på loft (4.etg) med skråtak.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



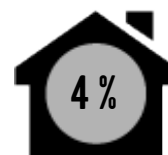
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

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

Kommentar til areal

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

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

Rapport


Våtrom

Bad opplyses å være fra 2017.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Våtromsplater på vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Varmtvannsbereider plassert i egen nisje.
1 sluk.

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

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

 TG 2	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 18mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
---	--------------------	---


 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen (plassering mot fellesareal), som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.
---	-----------------------------------	---

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2022 med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator innebygd i innredning/platetopp.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

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

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


 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Krav iht TEK10.
---	---------	---

Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv.
Malte vegg og himlingsflater.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Avløpsrør

 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Sanitærutstyr / innredning	Innebygget toalettsisterne har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

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

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

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

Etasjeskiller - 3.etg

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

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

Skjevhetmåling

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

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke på wc.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluger er observert i byggets u. etg.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 120L (fra 2010) plassert på bad.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og wc.

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

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

TGIU

Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

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, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

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

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

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i betong-/murkonstruksjoner.

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:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca. 3m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0. 86 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av betong.
Gulvoverflater er belagt med plastfliser.

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

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske 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: Nei, det ble ikke registrert slukkeutstyr på befaringstidspunktet.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue og soverom er takhøyden målt til ca. 2. 49 meter og på bad er takhøyden målt til ca. 2. 26 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.10.2019, arbeidene gjelder installasjon av AMS måler.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

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 30.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Våtrom - [Sluk på bad.]

Egenerklæring

Stokkaveien 61A, 4024 STAVANGER

30 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stokkaveien 61A	Stokkaveien 61A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg har bodd der siden kjøp.

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 selger

Selger

Bertelsen, Tiril Stuland

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 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
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2022



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert nytt elektrisk opplegg ifm nytt kjøkken. Utført av Optiel.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Optiel

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ble observert sølvkre i borettslaget. 2022. Borettslaget leiet inn skadedyrfirma. Siden aldri observert.

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget vurderer vedlikeholdsarbeid i relasjon til balkonger. Dette skal ikke medføre økte felleskostnader for inneværende år. Styremedlem har antydnet total kostnad på 200-300.000kr på 18 leiligheter.

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:

Nytt kjøkken oppført i 2022. Dette ble ferdigmontert av faglært snekker (byggmester Tjensvold).
Gulv i stuen avrettet og installert ved egeninnsats. Byggmester Tjensvold utførte listverk samt finsnekring i alle rom.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema


Name

Date

Bertelsen, Tiril Stuland

2026-01-30

Identification

 **bankID** Bertelsen, Tiril Stuland



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bertelsen, Tiril Stuland

30/01-2026
13:48:01

BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 1 av 2

Borettslaget Stokkaveien 61	Vår ref.: 2/6
Stokkaveien 61 A	Type: Borettslag
4024 STAVANGER	Eiere: Tiril Stuland Bertelsen
Organisasjonsnr: 932 303 310	Andelsnr: 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 333

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

6 333

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	264 339	Gjeld siste årsoppg.:	259 388
Klient ajourf. lån:	4 859 991,48	Klient gj. s. årsoppg.:	4 859 991

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13557184 2, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 30.01.2026: 1 412 269

Andel av saldo: 76 815

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 30.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 30.01.2026: 3 447 722

Andel av saldo: 187 525

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. 30.01.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	28 543	Gjeld:	259 388	Andre inntekter:	905
		Utgifter:	13 810		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 100
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1949

Gårds/bruksnr: 59/1435

Bygningstype: Blokk u/heis

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 2 av 2

Borettslaget Stokkaveien 61	Vår ref.:	2/6
Stokkaveien 61 A	Type:	Borettslag
4024 STAVANGER	Eiere:	Tiril Stuland Bertelsen
Organisasjonsnr: 932 303 310		

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

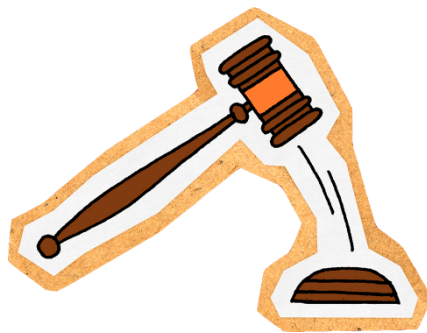
Ferdigstillt:	01.01.1949	SSBnr:	H0302		
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	70
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms Type A	P-rom	70
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier 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.
- Styret planlegger fasaderenovering i 2026. Dette vil bli lånefinansiert.

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

Note 6 - Egenkapital

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

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

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

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Stokkaveien 61.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Stokkaveien 61

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Stokkaveien 61

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-05 20:39:57 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Stokkaveien 61

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Gyro Sordal Eide

Styremedlem, Janne Brit Hagalid

Styremedlem, Maren Lootz Aarthun

Varamedlem, Hanne Julie Tønnessen

Varamedlem, Tor Hermann Abeland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

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

Arrangementer:

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden :

Januar:

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

Januar:

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

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

Mars:

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

April:

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

Juni:

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

Juli:

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

November:

Fasadevask gjennomført av Tipp Topp Vinduspuss

HMS-arbeid:

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

Styrets planer fremover

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

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

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

Ordensreglement

Borettslaget Stokkaveien 61

Revidert mars 2025

Informasjon om borettslaget

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

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

1. **Brannvern**

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

2. **Enveiskjøring**

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

3. **Sentrallås-system**

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

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

4. **Oppvarming og lys i fellesområder**

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

5. **Stoppekran, Sikringsskap**

Felles stoppekran for hver seksjon, 3 og 3 leiligheter, er plassert i taket ved kjellertrapp.
Privat stoppekran i leiligheten kan være plassert i toalettrom (= to 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.

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; tømtes hver 14. dg og plasseres oppe ved veien.
Grovavfall/større gjenstander; henting organiseres av styret 1-3 g pr år
Forus gjenvinningsstasjon: Ved oppussing, inn- og utflytting skal avfall fraktes bort for egen regning

Styret i borettslaget Stokkaveien 61, stokkaveien61@styretmitt.no

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

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

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

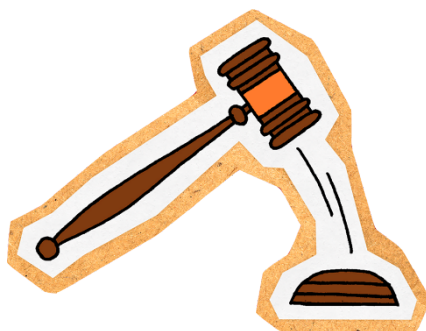
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Misjonsmarkens Velforening



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling årsmøte

INFORMASJON OM MØTET

Styret innkaller til årsmøte i Misjonsmarkens Velforening.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på møtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på møtet. 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 møtet?

Alle styreledere i borettslagene tilknyttet velforeningen har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmene i Velforeningen kan møte med forslags- og talerett.

Dersom stedfortreder møter, fremlegges fullmakt på årsmøtet.

Hvert borettslag har en stemme hver. Ved stemmelikhet gjør styreleders dobbeltstemme utslaget, bortsett fra ved hemmelig valg.

Torsdag 12.06.2025, kl. 18:00

Møterommet Seehusensgate 52 A i kjelleren

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 medlem 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 Kontingent

6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Misjonsmarkens Velforening

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens 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

Styret foreslår følgende:

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 32.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Kontingent

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

Forslag til vedtak: Styret i Misjonsmarkens foreslår at kontingenten per leilighet økes fra 1040 kr til 1094 kr per leilighet.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Forslag til vedtak: Yvonne Grünbaum innstilles til leder for Misjonsmarkens Velforening for de neste to årene.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Amund Dyrnes innstilles til styremedlem for Misjonsmarkens Velforening for de neste to årene.

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Haakon Solli innstilles til varamedlem for Misjonsmarkens Velforening for de neste to årene.

96 Misjonsmarkens Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Andre driftsinntekter	1	329 323	227 041	249 270
Sum inntekter		329 323	227 041	249 270
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	35 371	34 230	34 200
Forretningsførerhonorar		8 244	7 860	8 700
Tilleggstjenester forretningsfører		369	688	700
Vaktmestertjenester		87 825	83 808	92 500
Drift og vedlikehold	3	45 347	52 547	43 000
Renovering	4	61 975	0	0
Energi/strøm		9 000	9 000	10 000
Administrasjonskostnader		5 669	5 353	7 300
Sum kostnader		253 800	193 486	196 400
Driftsresultat		75 523	33 555	52 870
Finansielle poster				
Renteinntekter		9 492	5 532	8 000
Netto finanskostnader		-9 492	-5 532	-8 000
Resultat	5	85 015	39 087	60 870

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		298 686	209 589
Sum omløpsmidler		298 686	209 589
SUM EIENDELER		298 686	209 589

96 Misjonsmarkens Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		278 130	193 116
Sum egenkapital	6	278 130	193 116
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 243	16 275
Annen kortsiktig gjeld		313	198
Sum kortsiktig gjeld		20 556	16 473
Sum gjeld		20 556	16 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 686	209 589

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Yvonne Grünbaum
Styreleder

Amund Dyrnes
Styremedlem

Eirik Holm Alfarnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024
Stiftelsen UNI -Bevilget styremøte 10/4-2024	59 500
Stavanger kommune	10 000
MVA refusjon 2023	22 853
	92 353

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	31 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 371	4 230
Sum personalkostnader	35 371	34 230

Velforeningen har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	11 750	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 738	44 744
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	16 858	3 982
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	3 821
Sum	45 347	52 547

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Ombygging av utebelysning	61 975	0

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	85 015	39 087
Endring arbeidskapital	85 015	39 087
Omløpsmidler	298 686	209 589
Kortsiktig gjeld	20 556	16 473
Arbeidskapital	278 130	193 116

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Annen Egenkapital	278 130	85 014	193 116
Sum Egenkapital	278 130	85 014	193 116

Resultat og balanse med noter for Misjonsmarkens Velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Misjonsmarkens Velforening

Styreleder	Yvonne Grünbaum (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Amund Dyrnes (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Eirik Holm Alfarnes (sign.)	13.05.2025

Informasjon fra styret

Om Misjonsmarkens Velforening

Misjonsmarkens Velforening ligger i Beliggenhetskommune ikke funnet og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 994183575.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Yvonne Grünbaum
Styremedlem, Eirik Holm Alfarnes
Styremedlem, Amund Dyrnes
Varamedlem, Haakon Solli

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 98 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Økonomi

Styret jobber nå med en prioriteringsliste for fremtidig vedlikehold. Velforeningen har noe midler på konto, men det vil i årene fremover være viktig å påse at det er tilstrekkelige midler til å utføre nødvendig vedlikehold. Sparing for å finansiere fremtidig vedlikehold er fortsatt viktig for velforeningen i tiden fremover.

Ethvert styret skal, i samarbeid med regnskapsfører, sørge for at det på sikt finnes nødvendig finansiering til fremtidig vedlikehold. Styret jobber med å få finansiert prosjektene gjennom offentlige og kommunale støtteordninger, men vi må også være forberedt på å bruke en del av egne midler. Vedlikeholdsplan for 2025 vil bli besluttet i forbindelse med budsjettprosessen for 2025.

På generalforsamling i 2025 fremmes det forslag om å øke felleskostnadene med 5,2%. Styret er at den oppfatningen av at dette er nødvendig for å sørge for at det er tilgjengelig midler for fremtidig vedlikehold og oppgradering av fellesområdene. Økningen i felleskostnader tilsvarer Bate sin økning av sitt honorar.

HMS-arbeid

- Kontroll av lekeapparater utført av AS Skan Kontroll våren 2024. Det ble totalt funnet 6 avvik på lekeplassen. 4 av disse ble rettet i løpet av 2024 på avholdt dugnad. De to siste avvikene vil bli rettet i forbindelse med oppgradering av den store lekeplassen i 2025.
- Høytrykksspyling av gangveien langs den store lekeplassen for å fjerne inngrodd mose, som førte til glatt underlag ved nedbør.
- Det er montert en stikkontakt på en av lyktestolpene på gangveien slik at vi kan ha fin julebelysning. Kontakten kan kun brukes til dette formålet.
- Løpende dialog med vaktmesteren i Bate for å sikre at de store trærne på fellesområdene ivaretas både ut ifra et trivsel- og HMS-perspektiv.

Arrangementer

Velforeningen har gjennomført dugnad i september 2024. Vi var godt fornøyde med oppslutningen på dugnaden, der oppgavene dreide seg om den store lekeplassen. Oppgaver som ble utført var bl.a. å luke i sandkassene og sanden ble vendt. Greiner som skygget for utebelysningen ble fjernet, og hele lekeplassen ble feid. Piratskipet ble fylt opp med 10 tonn fallsingel.

Videre inviterte Velforeningen til et snekkerverksted for å lage fuglekasser, sammen med Naturvernforbundet. Dette arrangementet ble avlyst på grunn av få påmeldte.

Annet

- Misjonsmarkens velforening er avhengig av god oppslutning på de årlige dugnadene. Vi håper at beboerne vil fortsette å stille opp på dugnader i regi av velforeningen, og engasjere seg for å skape trivelige fellesområdene for oss som bor på Misjonsmarken.
- Den lille lekeplassen er blitt oppgradert i løpet av høsten 2024 og våren 2025. Én del skal fungere som kjøkkenhage for et andelslag, resten blir en grønn møteplass for hele nabolaget. Denne møteplassen har fått navnet Hagen på Markå, og det er opprettet et hagelag som har ansvar for drift av plantekassene på området.
- Alle beboere på Misjonsmarka er velkomne til å delta i hagelaget om de ønsker. Interesse kan meldes til blokkbonden@gmail.com (styremedlem Eirik som koordinerer oppgraderingen).
- I samarbeid med Bategartneren har velforeningen startet arbeidet med å omgjøre et avgrenset område av NMS-marka til en blomstereng med ville vekster, til glede for pollinerende insekter og nabolaget. Området som nå er i ferd med å bli villeng, ligger mellom borettslagene Stokkaveien 63 og Stokkaveien 67. Som nærmeste naboer har beboerne der blitt involvert i prosessen, blant annet gjennom befarings på plenen og dialog om trær og busker i området. Vi håper denne grønne sonen vil bli et positivt innslag i nærmiljøet.
- Vedtektene for Misjonsmarkens Velforening ble sist endret 20.06.2023, og er blitt revidert i år. Det er ingen store endringer i vedtektene, men det er lagt til noen presiseringer og rettet opp i enkelte språklige feil.

Hagen på Markå

- Hagelaget ble opprettet august 2024, og teller i dag 10 aktive medlemmer.
- Formålet med Hagen på Markå er å gjøre området mer attraktivt, skape en grønn møteplass for alle beboere på Misjonsmarka, på tvers av generasjoner og uavhengig av om man med i hagelaget eller ikke.
- I 2024 ble det gjennomført 2 dugnader, der man fikk bygget pallekarmer, fylt i jord og plante grønnsaker som kunne overleve vinteren.
- Pallekarmer og europaller har man fått gratis. I tillegg har hagelaget fått noe gratis jord. Ved hjelp av støtte fra Bates grønne kroner og Stavanger Kommune, samt bidrag fra styrer i enkelte borettslag og kontingent fra medlemmer, har man også gått til innkjøp av en hel del jord, frø, redskaper og annet utstyr.
- Så langt i 2025 har det vært 3 dugnader, og årets såing er gjennomført.

Styrets planer fremover

Videre oppgradering av lekeplasser.

- Den store lekeplassen. Velforeningen har fått tildelt kr. 100.000 fra Sparebanken Norge, og kr. 180.000 fra Sparebankstiftelsen SR-Bank som er øremerket oppussing av lekeplassen. Styret har mottatt tilbud fra Landskapsentreprenørene AS som har vært på befaring på lekeplassen. Styret vil igangsette prosjektet før sommeren 2025 basert på de mottatte tilbudsdokumentene.
- Oppgraderingen av den store lekeplassen vil rette opp i påpekingene som er kommet fra AS Skan Kontroll i forbindelse med årlige ettersyn av lekeplassen. Det er flere av lekeapparatene som trenger utskifting. Styret i velforeningen ser at aldersgruppen 1-4 år er "målgruppen" for å få et bredere tilbud på lekemuligheter og aktiviteter.
- Styret er stolte og fornøyde med å ha fått tildelt midler til finansering av et så

nødvendig prosjekt.

Andre planer fremover

- Dugnader og vedlikehold av mindre størrelser. Styret planlegger neste dugnad høsten 2025.
- Kartlegge kostnadene for beskjæring av trær i felles område, og definere en omforent beskrivelse av ansvarsforhold mellom Velforeningen og de respektive borettslagene.
- Oppstilling for nødvendig vedlikehold og estimerte kostnader. Styret jobber med å få på plass en oversikt som viser vedlikeholdsbehov i årene fremover, samt estimerte kostnader og en tilhørende prioriteringsrekkefølge på disse behovene.

Forsikringsavtale

Misjonsmarkens Velforening er forsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet med polisenummer Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2025

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

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



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.

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; 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 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner herunder radiatorer som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, radiatorer samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og 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) Stemmeligket 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.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Stokkaveien 61A, 4024 STAVANGER

Gnr/Bnr: 59/1435/0/0

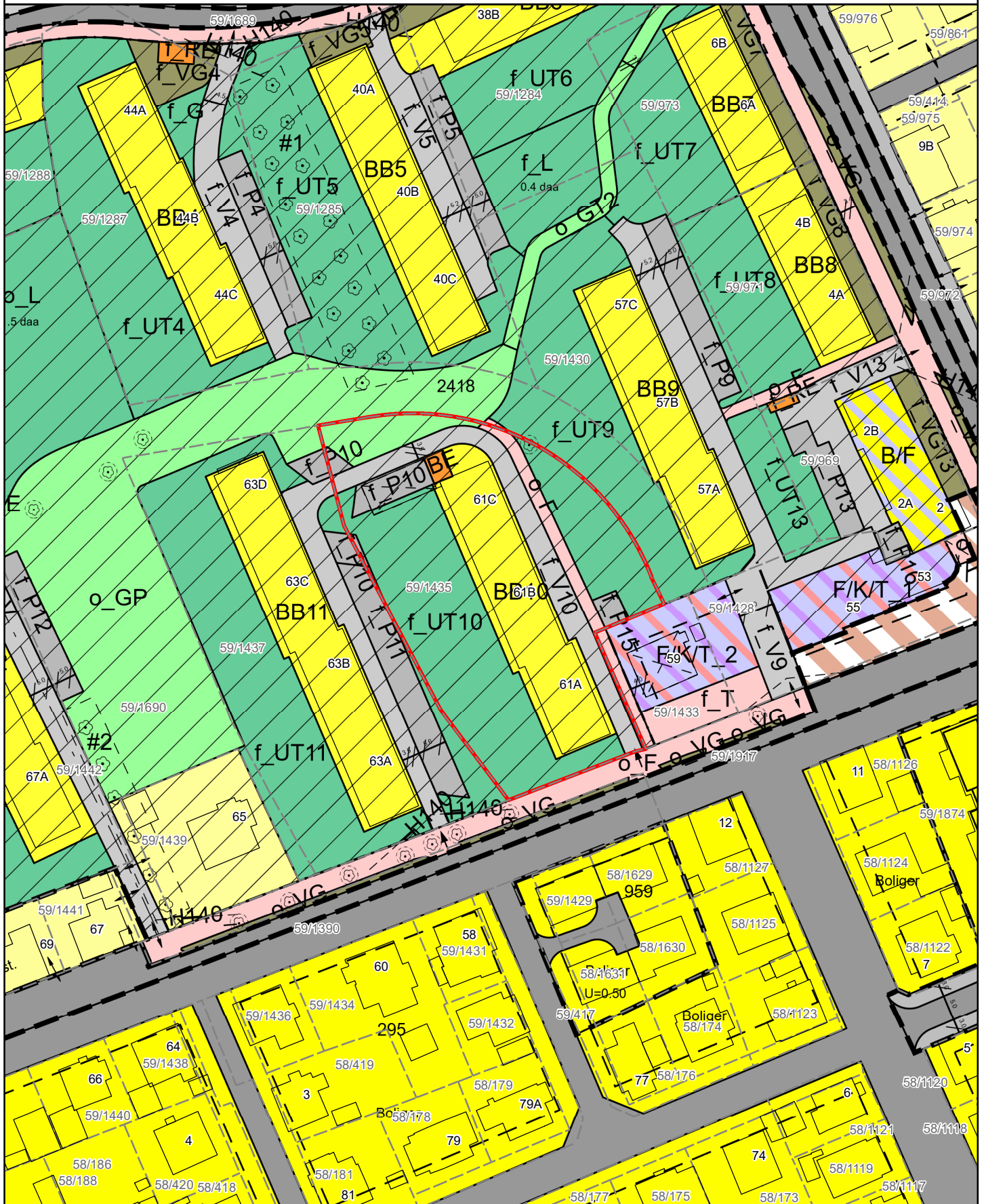
Dato: 2026-01-27

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2418

Ikkrafttredelsesdato: 27.5.2019

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under bakken

Adresse: Stokkaveien 61A, 4024 STAVANGER

Gnr/Bnr: 59/1435/0/0

Dato: 2026-01-27

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2192

Ikrafttredelsesdato: 8.12.2008

Stavanger
kommune

