Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Eiketunet II Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Torsdag 24.04.2025, kl. 19:30

Gausel Bydelshus

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 Ekstern styreleder

6 Informasjon til borettslagets medlemmer

7 Årshjul

8 Endring i ordensregler

9 Vedlikehold av bygningsmassen

10 Innhenting av FDV dokumentasjon

11 Endring i branninstruks

12 Endring av vedtekter

13 Gjennomgå ordensregler

14 Tillegg i vedtektene, kapittel 5 Vedlikehold

15 Valg

- 15.1 Valg av leder for 2 år
- 15.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 15.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 15.4 Valg av valgkomité
- 15.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Styret
Eiketunet II Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret er budsjettert med kr 40.000,-

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

Styrets innstilling: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40.000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Ekstern styreleder

Sak innmeldt av Anita Olderkjær:

Styret har siden i fjor høst vært i kontakt med Geir Lund angående potensiell avtale om oppdrag som ekstern styreleder for en 2 års periode. Geir har ca. 5 års erfaring som styreleder i flere borettslag/sameier, og lang erfaring i bedriftsstyrer før den tid. Jobber i tillegg som bedriftsrådgiver, har jobbet som leder, er løsningsorientert og har f.eks. erfaring med kompliserte saker med byggherre. Hans honorar per år er 60.000,-
Styreleder kan bli avsatt av generalforsamlingen før 2-års periodens slutt ved mislighold av kontrakten eller styrevervet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering. Valg av leder blir behandlet under sak 15.1.

6. Informasjon til borettslagets medlemmer

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Ved gjennomgang av informasjon som ligger på BATEs Min side og hjemmesiden til Eiketunet 2 kan det synes å være mangelfull eller utdatert informasjon. Som eksempel er ikke hjemmesiden oppdatert. Det står blant annet at oljering av borettslaget skjedde sist i 2014 og vedlikeholdsplanen er fra 2011. Som følge av dette forslås det at det gjøres en helhetlig gjennomgang av kommunikasjonsplattformene til borettslaget slik at denne er oppdatert. Styret bruker Bate min side (Bate anbefaler at alle andelseiere har registrert seg på sine sider). Der kan alle aktuelle dokumenter ligge som vedlikeholdsplan. branninnstruks, HMS innkalling til generalforsamlinger med protokoller osv. Det er fint med Facebooksiden for borettslaget, men man kan ikke forvente at alle har Facebook. Dette er heller ikke en sikker side.

Forslag til vedtak: Styret bruker Bate min side som kommunikasjonsplattform. Kommunikasjonsplattformen til borettslaget oppdateres med ny og oppdatert informasjon, og utdatert informasjon fjernes.

Styrets innstilling: Hjemmesiden hadde akkurat blitt ferdig da ble valgt inn ny styreleder, og han opprettet facebook-gruppen til borettslaget for online nyheter m.m. Hjemmesiden ble da nedprioritert, og nyhetssiden vi hadde der ble tatt bort. På grunn av til tider ufine og usaklige innlegg og kommentarer i facebook-gruppen har denne blitt slettet. Styret ønsker at hjemmesiden vår skal være

vår offisielle online platform.

Forslag til vedtak:
Hjemmesiden vår skal være borettslagets hoved online informasjonsside, og denne vil bli oppdatert.
Papir i postkassene fortsetter som før å være hovedmåten for å gi ut informasjon til alle andelseiere.
Om styret ønsker å bruke Bate min side som kommunikasjonsplatform utenom skal være opp til sittende styre å bestemme.

7. Årshjul

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Det bør lages et årshjul for hvilke aktiviteter som planlegges gjennomført i borettslaget, slik at det er mulig for den enkelte andelseier å se når ting skal skje. Dette da det er mange som planlegger fritiden sin i lang tid før ting skal skje. Som eksempel kan det nevnes at dugnader bør gjennomføres i april da mange er opptatt i mai pga mange langhelger og generelt høyt aktivitetsnivå. Et årshjul som sendes ut på nyåret vil kunne inneholde informasjon om datoer/ukenr for som nevnt dugnader, generalforsamling, sommerfester og styremøter.

Forslag til vedtak: Styret lager årshjul som beskriver de planlagte aktivitetene for året. Aktiviteter er Generalforsamling, styremøter, dugnader og sommerfest. Årshjul sendes ut januar hvert år.

Styrets innstilling: Slike retningslinjer for hvordan et styre skal jobbe vil ikke fungere i praksis fordi det ikke er mulig å bestemme dato/ukenummer for planlagte aktiviteter for et år eller et halvt år allerede i januar.
Et styre må selv få lov til å bestemme hvordan de skal jobbe. Generalforsamlingen kan ikke detaljstyre hvordan sittende styrer skal jobbe.
Vårdugnad før 17. mai utføres alltid så nærme 17. mai som mulig. Grunnen til dette er at hvis det går flere uker mellom dugnad og 17. mai vil løvetann/ugress ofte ha vokst tilbake igjen til 17. mai. Styret gir andelseiere som er forhindret fra å møte anledning til å ta kontakt for å få en oppgave som kan utføres ved valgfri anledning før 17. mai.
Så lenge alle aktiviteter som skal eller må gjennomføres blir gjennomført, betyr det at planleggingen også er som den skal være.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen skal ikke bestemme eller sette retningslinjer for hvordan styret skal jobbe/planlegge. Sittende styrer bestemmer selv dette.

8. Endring i ordensregler

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Det oppleves at reglene rundt husdyrhold er uklart. Eksempel 1 er at det nevnes hund/ katt i bestemmelsen om antallet dyr og husdyr andre steder. Det bør blør klargjøres hva som menes her. Eksempel 2 er at det ikke er klart når man skal søke om hva. Som eksempel kan jeg bruke egen sak. Da vi flyttet inn hadde vi 4 dyr (2 hunder og 2 katter) Ordensreglene spesifiserer at man skal søke FØR man anskaffer seg dyr (uthevingen er fra ordensreglene). Våre dyr har vi hatt lenge før vi flyttet inn her. Når man har dyr fra tidligere, har man knyttet bånd mellom mennesket og dyret, noe som man ikke har dersom man er i planleggingsfasen med å skaffe seg dyr. På grunn av dette har vi en sak pågående med styret hvor dette er tema. Eksempel 3: Argumentene til styret at det er en begrensning i antall dyr er at man ønsker å kontrollere hvor mange dyr det er, og at det kan oppleves å være til bry/sjenanse. Til dette vil vi si at dyr som oppleves til sjenanse kan håndteres i annet regelverk enn i ordensreglene i det enkelte borettslag,

blant annet nabolov og borettslagslov. Og det kan godt være at en andel som kun har ett dyr kan være til sjenanse for andre dersom de ikke har kontroll på det, og en andel som har flere dyr kan ha god kontroll på sine dyr. Opprinnelige ordensregler hadde ikke bestemmelse om antall dyr. Bestemmelsen om (maks 2 har kommet underveis , men vi kan ikke se at dette har vært behandlet i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ordensreglens avsnitt om dyrehold endres til følgende: Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Det er lovlig å ha slike dyr som ellers er lovlige i samfunnet, og der boforholdene i borettslaget høver for den aktuelle typen dyr. Naboer må tolerere at det lever dyr blant oss. • Dyr må hverken være til fare for eller til stor sjenanse for andre dyr og menneske i nabolaget, eller til skade for utemiljøet. Dersom det blir klaga med rette over at dyreholdet sjenerer naboer, plikter eieren å fjerne dyret hvis en ikke kan finne andre løsninger. Klageren og eieren må begge være villige til å forhandle om en minnelig ordning. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene om hvorvidt klagen er rettmessig. • Eieren er erstatningspliktig for all skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer eller skade på grøntanlegg. • Før dyret i bånd eller på en slik måte at du har kontroll over det. Unntaket er huskatter. • Eieren må straks fjerne ekskrement som dyret måtte etterlate på borettslagets område, så vel som på kommunale gater, -plener og -stier i området rundt

Styrets innstilling: Regelen om maks 2 hunder/katter per andel opprettholdes. Begrensningen er der i hovedsak for å ta hensyn til alle naboer. Dette, sammen med erfaringer og tidligere historikk i borettslaget, har ført til at begrensningen nå er der. Vi er et trangt borettslag der vi bor tett, og det er lytt mellom andelene.
En begrensning på 2 hunder/katter forhindrer at borettslaget plutselig skulle sitte i en situasjon der det blir så mye hunder/ katter at naboer sjeneres unødig. Dersom man ønsker å argumentere for at 1 dyr kan sjenere mer enn f.eks. 4 dyr til sammen, kan man motargumentere med at det i de fleste tilfeller likevel blir mer sjenanse med mange dyr enn få. Måter katter kan sjenere andre andelseiere på er for eksempel at de går på/legger seg på biler, markering, avføring på lekeplasser eller i andres hager, legger seg i andres hagemøbler. Måter hunder kan sjenere andre andelseiere på er for eksempel ved bjeffing. Jo flere hunder og katter det er i borettslaget, jo hyppigere vil disse "plagene" vise seg. Styret ønsker ikke å ha et totalforbud, men ønsker å ha begrensning på hunder/katter da dette er dyr som oftest sjenerer andre naboer.

Forslag til vedtak:
Regelen om maks 2 hunder/katter per andel opprettholdes.

9. Vedlikehold av bygningsmassen

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Bygningsmassen nærmer seg nå 20 år. Normalt er det slik at vedlikeholdsbehovet selv ved vanlig bruk begynner å bli markant når bygninger når denne alderen. (Ofte mellom 20 og 30 år). Den gjeldende vedlikeholdsplanen synes å være utdatert. Vi ber derfor styret om å orientere om hvordan det planlegges for å håndtere det kommende vedlikeholdsbehovet og om dagens avsetning i budsjettet til fremtidig vedlikehold tar høyde for dette. Det ønskes også en orientering om hva som er den enkelte andeleiress ansvar og hvilket ansvar som tilligger borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret får ansvaret for at det utarbeides ny vedlikeholdsplan, og det utarbeides et budsjett for fremtidige utbedringer.

Styrets innstilling: Den gjeldende vedlikeholdsplanen er fra 2024, og styret bruker vedlikeholdsplanen når neste års budsjett skal bestemmes. En vedlikeholdsplan er heller ikke noe borettslaget må følge slavisk, men den viser hva som er anbefalt å gjøre og når, samt med en estimert kostnad. Vedlikeholdsplanen blir laget av Bate i egen portal som heter Build, og denne portalen har styret innloggingen til. Bate har alltid en befaring i borettslaget før vedlikeholdsplanen oppdateres. Frem til 2024 skjedde dette hvert år, fra 2024 vil det skje annen hvert år. Så neste oppdaterte vedlikeholdsplan vil derfor lages i 2026. De 2 årene Anita har vært styreleder har hun vært med på befaring og hatt tett dialog med Anders Ree i Bate om vedlikeholdsplanen.
I en perfekt verden hadde borettslaget hatt så mye penger at alt i planen kunne ha blitt gjennomført.
Men det har tidligere år ikke blitt avsatt mye penger for fremtidig vedlikehold.
Mellom 2018 og 2023 har det blitt byttet terrassedører i 2. etasje, byttet de fleste vinduer i 2. etasje, vi har fått nytt tak med bedre lufting og nye takhatter, det er isolert der det manglet isolasjon i 2. etasje og hele borettslaget har blitt oljet. Borettslaget måtte ta opp lån, noe som øker felleskostnadene. Vi ønsker heller å fremme dugnadsånd enn å betale andre for å gjøre utvendige jobber som vi kan klare selv. Da sparer vi i hvert fall litt penger. Og vi ønsker å ta kun det aller nødvendigste dette året da vi må få spart oss opp mer penger.
Vedlikehold av bygningsmassen og vedlikehold av vårt uteområde er borettslagets ansvar. Vedlikehold av tillegg satt opp av andelseier i ettertid er andelseiers ansvar. Ellers ønsker vi å henvise til vedtektene da ansvar står spesifisert der.

Forslag til vedtak:
Styret er allerede sitt ansvar bevisst og bruker oppdatert vedlikeholdsplan, så dette er ikke en sak det er behov å stemmes over.

10. Innhenting av FDV dokumentasjon

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Bygningsmassen har som nevnt i forrige sak et vedlikeholdsbehov. Ulikt utstyr og ulike bygningsdeler har ulikt behov for service og vedlikehold. Innvendig er det i all hovedsak den enkelte andelseier sitt ansvar og utvendig har borettslaget ansvaret For å vite behovet for vedlikehold er man avhengig av FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Det vil være lite hensiktsmessig at den enkelte andelseier innhenter informasjon vedr sin bolig. Da vil man ha potensielt 23 andeler som alle bruker tid og ressurser for å innhente dette. Da det aller meste av informasjonen er lik for de ulike andelene, vil det være en mer effektiv innhenting av informasjon om styret får dette som oppgave. Oppgaven kan evt videresendes til BATE.

Forslag til vedtak: Styret får ansvar for innhenting av FDV-dokumentasjon for bygningsmassen.

Styrets innstilling: Styret har allerede tatt ansvaret for å innhente FDV dokumentasjon. Nåværende styreleder ble oppmerksom på at styret mangler borettslagets fdv dokumentasjon i oppstartsfasen av prosjektet nye vinduer/nytt tak sammen med Bate som var prosjektleder i 2021. Vi har kontaktet Bate, alle tidligere styreledere (kun en som vi ikke får kontakt med), personer som jobbet i Kruse, personer som jobber i Backe og også Solon.
Alle sier at det er styret som fikk dokumentasjonen i papirformat da borettslaget var nytt. Ingen har dette elektronisk.
Vi har fokus på å lagre dokumentasjon hver gang vi mottar noe. Sittende styre bruker Google Drive der alle dokumentene våre lagres. Frem til 2023 hadde ikke en felles lagringsplattform blitt

brukt siden ca 2010-2012. Det ble ikke overlevert noe fra forrige styreleder til nåværende styreleder. Vi har måttet gjøre en skikkelig gravejobb selv for å opparbeide oss et elektronisk arkiv.

Forslag til vedtak:
Styret har allerede tatt ansvaret og mener at dette ikke er en sak det er behov å stemme over.

11. Endring i branninstruks

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Eksisterende branninstruks til borettslaget kan med fordel suppleres med et avsnitt om lading av elbil da det er observert at lading gjøres fra stikkontakt. Ladbare biler trekker mye strøm og gjerne over lang tid. Dette kan føre til overbelastning og brann i det elektriske anlegget. Av sikkerhetsmessige grunner foreslås det derfor at det legges til et avsnitt om lading av bil. Forslag til tekst; Lading av bil skal kun skje via ladebokser som er godkjent for formålet og installert på egen kurs. Installasjon av ladeboks skal gjøres av godkjent installatør

Forslag til vedtak: Branninstruks oppdateres som foreslått.

Styrets innstilling: Styret er enig. Dette vil vi også få inn i ordensreglene som er planlagt oppdatert til neste generalforsamling.

12. Endring av vedtekter

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Etter gjennomgang av protokoller fra tidligere generalforsamlinger ser vi at de samme som går igjen som styremedlemmer. Vi mener at det kan være sunt å ha en jevn utskiftning av styremedlemmer både for å avlaste de som er i styret nå og å få inn nye tanker og friskt mot. Ved å innføre en modell med tidsbegrensning vil det være enklere å motivere medlemmer til å stille da man kan gå inn i dette med den viten at man ikke blir sittende lenge. Det forslås en modell der man kan gjenvelges for ytterligere en periode når man har sittet en periode. Dvs 2 perioder a 2 år. Etter denne perioden har man karantene fra styreverv i tilsvarende perioden man har sittet i styret.

Forslag til vedtak: Vedtekter for borettslagets punkt 8-2 endres som foreslått i saksfremlegget.

Styrets innstilling: Et slikt krav med påfølgende karantene vil ikke være til borettslagets beste da det vil forhindre et styremedlem som gjør en god jobb og som ønsker å sitte i styret fra å få være i styret. Slike krav vil også forhindre generalforsamlingen å stemme inn personer i styret som de ønsker å ha i styret.
Det er positivt for borettslaget å ha personer i styret som kjenner borettslaget og dets historikk godt.
Vi forstår at forslaget kunne vært positivt i et stort borettslag der flere andelseiere ønsker å komme inn i styret men aldri får sjansen fordi det bare er de samme personene som blir valgt inn i styret hele tiden, men det er ikke tilfelle i vårt borettslag. Med kun 22 andeler som kan velges inn i styret (1 andel eies av Stavanger Kommune) kan man risikere å til slutt ikke ha nok personer som ønsker eller har lov til å stille på valg. I løpet av en 10-års periode må det velges 3 unike styrer med denne modellen.
Selv om styret offisielt har vært valgkomité kan hvem som helst stille på valg for å bli med i styret på generalforsamling, og slik ønsker vi å fortsatt ha det.

Forslag til vedtak:
Vedtekter for borettslagets punkt 8-2 endres ikke.

13. Gjennomgå ordensregler

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Etter å ha satt meg inn i GF og protokollføring fra BRL startet i 2007 ser jeg ikke at Ordensreglene er blitt tatt om som en sak hvor medeierne har stemt om dem. Er klar over at styret i BRL har mulighet til å endre ordensregler, men det fremstår som uklart da tidligere styremedlem forklarer på BRL felles FB side (datert 27. feb -25) at vi som andelseier har godkjent ordensreglene og vedtekter på GF. Dette ser vi at ikke er blitt gjort. Her kommer tidslinje på hvordan ordensreglene ble satt og når de forskjellige styrer har endret og tilføyet uten å informere medeiere eller ta det opp på GF.
2008 da borettslaget var nytt og da var det brukt standard regler som flere BRL i SBBL/ BATE borettslag bruker (se vedlegg 1) Medlemmer fikk informasjon om reglene på GF året 2008. Ikke behandlet og vedtak
Fra 2008-2010 er det ingen saker om ordensreglene eller de er sett som vedlegg i GF innkaldelse
2010: Sak om gjerde og hva andelseier har lov til. Det er ikke vedlagt ordensreglene i borettslaget. Men dette er skrivet inn i møteinkallelsen: "Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Gjerdet skal ha horisontal bordkledning lik de eksisterende gjerdene på terrasser i 2. etasje. Om det av ukjente årsaker skulle måtte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes."
2011: Sak 9.3 på GF ordensregler (styret informere om at ordensreglene er blitt revidert med særskilt henblikk på retningslinjer angående beplantning og levegger. Ordensreglene er vedlagt i innkallingen. Her er det tilføyet flere nye avsnitt i ordensreglene, (Ikke behandlet og vedtak, se vedlegg 2)
2012-2022: Ingen informasjon om ordensreglene
2023: Sak om betongterrasser, her ligger ordensregler ved innkallingen til GF. Det er ingen sak om endringer i ordensreglene på GF og det står ingen vedtak om ordensregler i protokollen fra 2023 Men her er det innført nye regler som ikke er informert om (vedlegg 3)
2024: Sak om betongterraser, ingen sak om ordensreglene i seg selv, de ligger ved i innkallingen.
Vi ber om at styret redegjør for hvordan det gås frem når ordensreglene blir endret og hvorfor det ikke er en enhetlig praksis på dette.

Forslag til vedtak: Endringer i ordensregler skal orienteres om på borettslagets generalforsamling. Generalforsamlingen kan avvise endringer.

Styrets innstilling: Styret har ikke endret på ordensreglene denne perioden, og kan ikke svare for hvordan tidligere styrer har informert i borettslaget når det har blitt oppdateringer/endringer i ordensreglene.

Vi kan kun svare for hvordan vi selv ville gjort det, og det er via brev i postkassen. Nettsiden vår hadde også blitt oppdatert. Planen for periode 2025-2026 er å gå igjennom ordensreglene og endre/legge til/oppdatere flere avsnitt. Dette ville vi ha informert om på generalforsamlingen i 2026. Styret har lov til å gjøre oppdateringer/endringer i ordensreglene på styremøter.

Forslag til vedtak:
Endringer i ordensregler skal orienteres om til alle andelseiere.

14. Tillegg i vedtektene, kapittel 5 Vedlikehold

Sak innmeldt av Anita Olderkjær:

Nytt punkt legges til under kapittel 5 Vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:
(8) Andelseieren har vedlikeholdsplikt for alle tiltak eller tillegg som er oppført på egen andel. Dersom andelseier har fått tillatelse fra styret eller generalforsamlingen til å påføre bygget endringer eller tiltak, som eksempelvis påbygg, tilbygg, varmepumper, markiser, levegger, innglassinger eller lignende, har andelseier vedlikeholdsplikt for disse

endringene eller tiltakene. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Andelseier er ansvarlig for eventuelle kostnader forbundet med de- og remontering i forbindelse med borettslagets gjennomføring av tiltak på fasade/ bygningskropp.

Forslag til vedtak: Legges til i vedtektene.

Styrets innstilling: Legges til i vedtektene.

15. Valg

15.1 Valg av leder for 2 år

Ekstern styreleder Geir Lund (sak 5) står på valg.

Forslag til vedtak: Geir Lund velges som styreleder i 2 år.

Styrets innstilling: Geir Lund velges som styreleder i 2 år.

15.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Anita Olderkjær ønsker å stille på valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Anita Olderkjær velges som styremedlem.

15.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

James Kyrianov Fabricius ønsker å stille på valg som vara.

Forslag til vedtak: James Kyrianov Fabricius velges til vara.

15.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité.

15.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai.

Styrets innstilling: Styreleder eller et annet medlem fra styret kan velges som delegert til Bate sin generalforsamling.

195 Eiketunet II Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 598 976	1 405 412	1 698 800
Innbetalt til felles lån - avdrag		796 809	854 744	0
Innbetalt til felles lån - renter		2 097 564	1 862 569	0
Tillegg felleskostnader		74 184	46 326	74 000
Sum Inntekter		**4 567 533**	**4 169 051**	**1 772 800**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	45 640	45 700
Forretningsførerhonorar		57 048	54 432	60 000
Tilleggstjenester forretningsfører		28 063	29 032	14 900
Revisjonshonorar	2	9 384	8 640	9 200
Drift og vedlikehold	3	37 532	635 702	232 800
TV og/eller internett		142 324	137 722	144 000
Forsikringer		249 000	208 256	297 100
Kommunale avgifter		301 902	298 754	361 000
Kontingent Boligbyggelag		6 900	6 900	8 050
Administrasjonskostnader		14 113	9 757	18 200
Sum kostnader		**891 906**	**1 434 836**	**1 190 950**
Driftsresultat		**3 675 627**	**2 734 216**	**581 850**
Finansielle poster				
Renteinntekter		18 118	16 225	9 000
Rentekostnader		2 571 510	2 256 140	460 400
Netto finanskostnader		**2 553 392**	**2 239 916**	**451 400**
Resultat	**4**	**1 122 235**	**494 300**	**130 450**

195 Eiketunet II Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	55 438 000	55 438 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**55 438 000**	**55 438 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		155 928	153 798
Forskuddsbetalte kostnader		73 077	61 158
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		322 611	100 046
Sum omløpsmidler		**551 616**	**315 002**
SUM EIENDELER		**55 989 616**	**55 753 002**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital		-719 457	-1 841 692
Sum egenkapital	**6**	**-717 157**	**-1 839 392**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	42 412 956	44 761 385
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	5 796 767	4 368 428
Borettsinnskudd		8 308 000	8 308 000
Sum langsiktig gjeld		**56 517 723**	**57 437 813**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		36 346	3 035
Leverandørgjeld		97 554	95 351
Påløpne renter		11 672	14 845
Annen kortsiktig gjeld		43 479	41 350
Sum kortsiktig gjeld		**189 051**	**154 581**
Sum gjeld		**56 706 774**	**57 592 394**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**55 989 616**	**55 753 002**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Anita Olderkjær	James Kyrianov Fabricius	Cecilie Davis Kastner
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

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

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

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

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

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 290	612 004
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 281	5 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 821	3 338
6730 Honorar for teknisk rådgivning	1 600	2 250
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	12 540	13 110
Sum	**37 532**	**635 702**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**1 122 235**	**494 300**
Avdrag på lån	-920 090	-1 006 555
Endring disponible midler	**202 145**	**-512 255**
Omløpsmidler	**551 616**	**315 002**
Kortsiktig gjeld	**189 051**	**154 581**
Disponible midler	**362 565**	**160 421**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 438 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 438 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 438 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	2 300	0	2 300
Egenkapital	-719 457	1 122 235	-1 841 692
Sum Egenkapital	**-717 157**	**1 122 235**	**-1 839 392**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av rehabilitering av tak og vinduer i 2022. Bygningsmassen er oppført i 2007. 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 økonomistyring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Stavanger**	**Handelsbanken Stavanger**
Formål:	Utskifting tak til og med isolasjon og utskifting vinduer.	
Lånenummer:	**96867194409**	**96867146900**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2007
Rentesats:	5.84 %	5.68 %
Beregnet innfridd:	30.12.2051	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	10 610 000	47 097 000
Lånesaldo 01.01:	8 225 567	36 535 818
Avdrag i perioden:	123 133	2 225 296
Lånesaldo 31.12:	**8 102 434**	**34 310 522**
Saldo 5 år frem i tid:	7 382 494	30 238 128
Andelssaldo 01.01:	0	4 368 428
Innbetalt IN i perioden:	0	1 513 451
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	85 112
Andelssaldo 31.12:	**0**	**5 796 767**
Sum pantegjeld for lån:	**8 102 434**	**40 107 289**

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 56 517 723 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr 55 438 000.

Resultat og balanse med noter for Eiketunet II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiketunet II Borettslag

Styreleder	Anita Olderkjær (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	James Kyrianov Fabricius (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Cecilie Davis Kastner (sign.)	20.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiketunet II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 0TXEI-7VAN6-N0522-637K1-ZIPSA-I6JBQ

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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 Dokumentnøkkel: 0TXEI-7VAN6-N0522-637K1-ZIPSA-I6JBQ

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
2025-03-21 13:24:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0TXEI-7VAN6-N0522-637K1-ZIPSA-I6JBQ

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Eiketunet II Borettslag

Eiketunet II Borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 23 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 981938348.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Anita Olderkjær
Styremedlem, Cecilie Davis Kastner
Styremedlem, James Kyrianov Fabricius
Varamedlem, Rune Alnes
Varamedlem, Martin Reime

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 18 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:
- 2 dugnader, 1 på våren og 1 på høsten.
- Sensommerfest etter høstdugnaden.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:
- Ny klatrevegg på lekeplass.
- Det er bestilt gjesteparkeringsskilt for 1 parkeringsplass inne på «tunet», og det merkes på nytt for å tydeliggjøre at det bare er plass til 1 bil.
- Befaring med Bate ifm oppdatering av vedlikeholdsplanen.
- Sjekket serviceavtale for takene. For å kunne ha dette må det først monteres sikring på alle tak (kroker/wire). Vi har fått pristilbud men ikke ønsket å bruke penger på dette i denne perioden.
- Befaring med vaktmesteren i Bate etter observasjon av krakkeleringer i takutstikk på 1 andel.
- Ny Altibox avtale.
- Kruse Smith: Flere forsøk på å avtale møte med Solon Reklamasjon Vest har ikke ført frem.

Styrets planer fremover

- Male ytterdørene. Vi håper å male selv.
- Dugnad før 17. mai.
- Sommerfest 2025.
- Kruse Smith: Siden Solon Reklamasjon Vest bare avviser oss ønsker vi å fremlegge vår dokumentasjon til ny styreleder for å få en vurdering på om vi bør gjøre noe videre.
- Oppdatering av ordensreglene.
- Oppdatering av websiden vår.

Forsikringsavtale

Eiketunet II Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003299352.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

SAK – Informasjon til borettslagets medlemmer

Ved gjennomgang av informasjon som ligger på BATEs Min side og hjemmesiden til Eiketunet 2 kan det synes å være mangelfull eller utdatert informasjon. Som eksempel er ikke hjemmesiden oppdatert. Det står blant annet at oljering av borettslaget skjedde sist i 2014 og vedlikeholdsplanen er fra 2011. Som følge av dette forslås det at det gjøres en helhetlig gjennomgang av kommunikasjonsplattformene til borettslaget slik at denne er oppdatert.

Styret bruker Bate min side (Bate anbefaler at alle andelseiere har registrert seg på sine sider). Der kan alle aktuelle dokumenter ligge som vedlikeholdsplan. branninnstruks, HMS innkalling til generalforsamlinger med protokoller osv. Det er fint med Facebooksiden for borettslaget, men man kan ikke forvente at alle har Facebook. Dette er heller ikke en sikker side.

Forlag til vedtak: Styret bruker Bate min side som kommunikasjonsplattform. Kommunikasjonsplattformen til borettslaget oppdateres med ny og oppdatert informasjon, og utdatert informasjon fjernes.

SAK – Årshjul

Det bør lages et årshjul for hvilke aktiviteter som planlegges gjennomført i borettslaget, slik at det er mulig for den enkelte andelseier å se når ting skal skje. Dette da det er mange som planlegger fritiden sin i lang tid før ting skal skje. Som eksempel kan det nevnes at dugnader bør gjennomføres i april da mange er opptatt i mai pga mange langhelger og generelt høyt aktivitetsnivå.

Et årshjul som sendes ut på nyåret vil kunne inneholde informasjon om datoer/ukenr for som nevnt dugnader, generalforsamling, sommerfester og styremøter.

Forslag til vedtak: Styret lager årshjul som beskriver de planlagte aktivitetene for året. Aktiviteter er Generalforsamling, styremøter, dugnader og sommerfest. Årshjul sendes ut januar hvert år.

SAK – Endring i ordensregler

Det oppleves at reglene rundt husdyrhold er uklart.

Eksempel 1 er at det nevnes hund/katt i bestemmelsen om antallet dyr og husdyr andre steder. Det bør blør klargjøres hva som menes her.

Eksempel 2 er at det ikke er klart når man skal søke om hva. Som eksempel kan jeg bruke egen sak. Da vi flyttet inn hadde vi 4 dyr (2 hunder og 2 katter) Ordensreglene spesifiserer at man skal søke FØR man anskaffer seg dyr (uthevingen er fra ordensreglene). Våre dyr har vi hatt lenge før vi flyttet inn her. Når man har dyr fra tidligere, har man knyttet bånd mellom mennesket og dyret, noe som man ikke har dersom man er i planleggingsfasen med å skaffe seg dyr. På grunn av dette har vi en sak pågående med styret hvor dette er tema.

Eksempel 3: Argumentene til styret at det er en begrensning i antall dyr er at man ønsker å kontrollere hvor mange dyr det er, og at det kan oppleves å være til bry/sjenanse. Til dette vil vi si at dyr som oppleves til sjenanse kan håndteres i annet regelverk enn i ordensreglene i det enkelte borettslag, blant annet nabolov og borettslagslov. Og det kan godt være at en andel som kun har ett dyr kan være til sjenanse for andre dersom de ikke har kontroll på det, og en andel som har flere dyr kan ha god kontroll på sine dyr.

Opprinnelige ordensregler hadde ikke bestemmelse om antall dyr. Bestemmelsen om (maks 2 har kommet underveis , men vi kan ikke se at dette har vært behandlet i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ordensreglens avsnitt om dyrehold endres til følgende:

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Det er lovlig å ha slike dyr som ellers er lovlige i samfunnet, og der boforholdene i borettslaget høver for den aktuelle typen dyr. Naboer må tolerere at det lever dyr blant oss. • Dyr må hverken være til fare for eller til stor sjenanse for andre dyr og menneske i nabolaget, eller til skade for utemiljøet. Dersom det blir klaga med rette over at dyreholdet sjenerer naboer, plikter eieren å fjerne dyret hvis en ikke kan finne andre løsninger. Klageren og eieren må begge være villige til å forhandle om en minnelig ordning. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene om hvorvidt klagen er rettmessig.

• Eieren er erstatningspliktig for all skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer eller skade på grøntanlegg.

• Før dyret i bånd eller på en slik måte at du har kontroll over det. Unntaket er huskatter.

• Eieren må straks fjerne ekskrement som dyret måtte etterlate på borettslagets område, så vel som på kommunale gater, -plener og -stier i området rundt

Forslag til vedtak: Ordensreglene oppdateres som foreslått i saksfremlegget

SAK - Vedlikehold av bygningsmassen

Bygningsmassen nærmer seg nå 20 år. Normalt er det slik at vedlikeholdsbehovet selv ved vanlig bruk begynner å bli markant når bygninger når denne alderen. (Ofte mellom 20 og 30 år). Den gjeldende vedlikeholdsplanen synes å være utdatert. Vi ber derfor styret om å orientere om hvordan det planlegges for å håndtere det kommende vedlikeholdsbehovet og om dagens avsetning i budsjettet til fremtidig vedlikehold tar høyde for dette.

Det ønskes også en orientering om hva som er den enkelte andeleiress ansvar og hvilket ansvar som tilligger borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret får ansvaret for at det utarbeides ny vedlikeholdsplan, og det utarbeides et budsjett for fremtidige utbedringer.

SAK - Innhenting av FDV dokumentasjon

Bygningsmassen har som nevnt i forrige sak et vedlikeholdsbehov. Ulikt utstyr og ulike bygningsdeler har ulikt behov for service og vedlikehold. Innvendig er det i all hovedsak den enkelte andelseier sitt ansvar og utvendig har borettslaget ansvaret For å vite behovet for vedlikehold er man avhengig av FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Det vil være lite hensiktsmessig at den enkelte andelseier innhenter informasjon vedr sin bolig. Da vil man ha potensielt 23 andeler som alle bruker tid og ressurser for å innhente dette. Da det aller meste av informasjonen er lik for de ulike andelene, vil det være en mer effektiv innhenting av informasjon om styret får dette som oppgave. Oppgaven kan evt videresendes til BATE.

Forslag til vedtak: Styret får ansvar for innhenting av FDV-dokumentasjon for bygningsmassen.

SAK - Endring i branninstruks

Eksisterende branninstruks til borettslaget kan med fordel suppleres med et avsnitt om lading av elbil da det er observert at lading gjøres fra stikkontakt. Ladbare biler trekker mye strøm og gjerne over lang tid. Dette kan føre til overbelastning og brann i det elektriske anlegget. Av sikkerhetsmessige grunner foreslås det derfor at det legges til et avsnitt om lading av bil.

Forslag til tekst;
Lading av bil skal kun skje via ladebokser som er godkjent for formålet og installert på egen kurs. Installasjon av ladeboks skal gjøres av godkjent installatør

Forslag til vedtak: Branninstruks oppdateres som foreslått.

SAK - Endring av vedtekter

Etter gjennomgang av protokoller fra tidligere generalforsamlinger ser vi at de samme som går igjen som styremedlemmer. Vi mener at det kan være sunt å ha en jevn utskiftning av styremedlemmer både for å avlaste de som er i styret nå og å få inn nye tanker og friskt mot. Ved å innføre en modell med tidsbegrensning vil det være enklere å motivere medlemmer til å stille da man kan gå inn i dette med den viten at man ikke blir sittende lenge. Det forslås en modell der man kan gjenvelges for ytterligere en periode når man har sittet en periode. Dvs 2 perioder a 2 år. Etter denne perioden har man karantene fra styreverv i tilsvarende perioden man har sittet i styret.

Forslag til vedtak: Vedtekter for borettslagets punkt 8-2 endres som foreslått i saksfremlegget.

SAK - Gjennomgå ordensregler

Etter å ha satt meg inn i GF og protokollføring fra BRL startet i 2007 ser jeg ikke at Ordensreglene er blitt tatt om som en sak hvor medeierne har stemt om dem. Er klar over at styret i BRL har mulighet til å endre ordensregler, men det fremstår som uklart da tidligere styremedlem forklarer på BRL felles FB side (datert 27. feb -25) at vi som andelseier har godkjent ordensreglene og vedtekter på GF. Dette ser vi at ikke er blitt gjort.

Her kommer tidslinje på hvordan ordensreglene ble satt og når de forskjellige styrer har endret og tilføyet uten å informere medeiere eller ta det opp på GF.

2008 da borettslaget var nytt og da var det brukt standard regler som flere BRL i SBBL/ BATE borettslag bruker (se vedlegg 1)
Medlemmer fikk informasjon om reglene på GF året 2008. **Ikke behandlet og vedtak**

Fra 2008-2010 er det ingen saker om ordensreglene eller de er sett som vedlegg i GF innkaldelse

2010: Sak om gjerde og hva andelseier har lov til. Det er ikke vedlagt ordensreglene i borettslaget. Men dette er skrivet inn i møteinkallelsen:

“Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Gjerdet skal ha horisontal bordkledning lik de eksisterende gjerdene på terrasser i 2. etasje. Om det av ukjente årsaker skulle måtte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes.”

2011: Sak 9.3 på GF ordensregler (styret informere om at ordensreglene er blitt revidert med særskilt henblikk på retningslinjer angående beplantning og levegger. Ordensreglene er vedlagt i innkallingen.

Her er det tilføyet flere nye avsnitt i ordensreglene, (Ikke behandlet og vedtak, se vedlegg 2)

2012-2022: Ingen informasjon om ordensreglene

2023: Sak om betongterrasser, her ligger ordensregler ved innkallingen til GF.

Det er ingen sak om endringer i ordensreglene på GF og det står ingen vedtak om ordensregler i protokollen fra 2023

Men her er det innført nye regler som ikke er informert om (vedlegg 3)

2024: Sak om betongterraser, ingen sak om ordensreglene i seg selv, de ligger ved i innkallingen.

Vi ber om at styret redegjør for hvordan det gås frem når ordensreglene blir endret og hvorfor det ikke er en enhetlig praksis på dette.

Forslag til vedtak: Endringer i ordensregler skal orienteres om på borettslagets generalforsamling. Generalforsamlingen kan avvise endringer.

Vedlegg 1

GF 2008

Eiketunet II Borettslag

Organisasjonsnummer: 981 938 348

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet.
Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.
Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.
Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.
Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold, plenklipp m.v. innenfor boligenes naturlige eiendomsgrenser, samt fellesområder etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.
Støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Plener og beplantning.
Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med og pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek.
Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.
Beplantning, dvs hekker, trær og busker, skal så langt det er praktisk mulig holdes innenfor de retningslinjer som gjelder for borettslaget.

Hus med andre dyr.

Husdyrhold.
Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseier underskriver erklæring med regler for dyreholdet.

Ro i boligene.
I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale,samt bruk av musikkinstrumenter ikke tillatt. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.
Ved særskilte anledninger kan ovennevnte fravikes. Det forutsettes da at det utstedes nabovarsel innen rimelig tid i forkant. Hensynet til naboene veier allikevel tyngst, og det forventes at man retter seg etter de henstillinger/pålegg som måtte bli gitt av naboer eller styre.

Eiketunet II Borettslag

Organisasjonsnummer: 981 938 348

Utstyr, skilt m.v.
Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.
Likeledes skal oppsetting av ekstra antenner/parabol, varmepumper, og annet utstyr som griper inn i boligenes eksteriør godkjennes av borettslagets styre.
Endringer av varig karakter, dvs påbygg/tilbygg, eksterne boder, vinterhaver, m.m. må behandles av borettslagets generalforsamling.

Parkering.
Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.
Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkering til egne biler eller utstyr. Det er heller ikke tillatt å parkere på fellestomt/vei/snuplass.

Eiketunet II Borettslag

Organisasjonsnummer: 981 938 348 2008

REGLER FOR HUSDYRHOLD
Erklæring

Undertegnede, som har tillatelse til å holde hund / katt i borettslaget, forplikter seg herved til å overholde følgende regler:
Hunder skal føres i bånd innenfor området. Det forutsettes at enhver hunde / katte-eier er kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr.

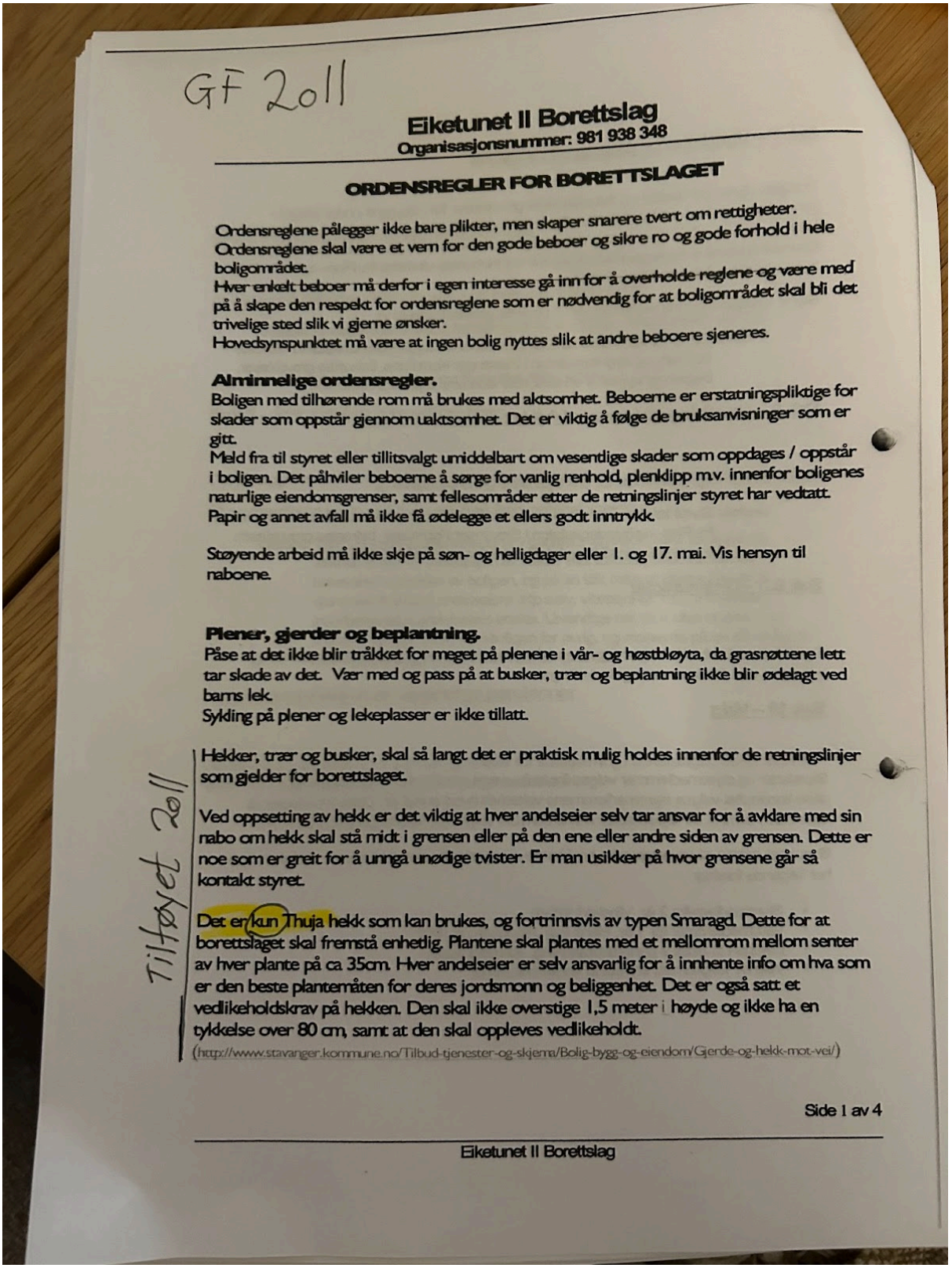
Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller stiftelsens eiendom, f. eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener o.l.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne husdyret, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.
Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene som styret fatter og til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Stavanger, den
Leietaker
Husdyr
Adresse

Vedlegg 2



GF 2011

Eiketunet II Borettslag
Organisasjonsnummer: 981 938 348

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter.
Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet.
Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.
Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.
Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.
Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold, plenklipp m.v. innenfor boligenes naturlige eiendomsgrenser, samt fellesområder etter de retningslinjer styret har vedtatt.
Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Plener, gjerder og beplantning.
Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med og pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek.
Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Tilføyet 2011

Hekker, trær og busker, skal så langt det er praktisk mulig holdes innenfor de retningslinjer som gjelder for borettslaget.

Ved oppsetting av hekk er det viktig at hver andelseier selv tar ansvar for å avklare med sin nabo om hekk skal stå midt i grensen eller på den ene eller andre siden av grensen. Dette er noe som er greit for å unngå unødige tvister. Er man usikker på hvor grensene går så kontakt styret.

Det er kun Thuja hekk som kan brukes, og fortrinnsvis av typen Smaragd. Dette for at borettslaget skal fremstå enhetlig. Plantene skal plantes med et mellomrom mellom senter av hver plante på ca 35cm. Hver andelseier er selv ansvarlig for å innhente info om hva som er den beste plantemåten for deres jordsmonn og beliggenhet. Det er også satt et vedlikeholdskrav på hekken. Den skal ikke overstige 1,5 meter i høyde og ikke ha en tykkelse over 80 cm, samt at den skal oppleves vedlikeholdt.
(http://www.stavanger.kommune.no/Tilbud-tjenester-og-skjema/Bolig-bygg-og-eiendom/Gjerde-og-hekk-mot-vei/)

GF 2011

TrHøyet 2011

Om det av ukjente årsaker skulle måte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at hekk må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at hekken vedlikeholdes eller fjernes.

Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Asplan Viak sine tegninger for gjerde og levegg skal følges og kan fås ved henvendelse til Styret i borettslaget. Det er ønskelig at det brukes søyle-sko som er støpt fast i betongsøyler som går under telenivå, dvs ca 60cm dypt. Dette for å forhindre at gjerdet blir ustabilt og skjevt under kalde vintre. Det skal være en max avstand mellom søylene på 180cm. Det skal brukes trevirke med Royal-beis lik den som er på rekkehusene. Toppbordet på rekkverket skal være lik det som er på terrassene idag. Gjerdet skal ha vertikal bordkledning lik de eksisterende leveggene på bakkenivå. Om det av ukjente årsaker skulle måte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes.

Husdyrhold.
Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseier underskriver erklæring med regler for dyreholdet.

Ro i boligene.
I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, samt bruk av musikkinstrumenter ikke tillatt. Vis hensyn ved bruk av terrassene på kveldstid. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.
Ved særskilte anledninger kan ovennevnte fravikes. Det forutsettes da at det utstedes nabovarsel innen rimelig tid i forkant. Hensynet til naboene veier allikevel tyngst, og det forventes at man retter seg etter de henstillinger/pålegg som måtte bli gitt av naboer eller styre.

Utstyr, skilt m.v.
Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.
Likeledes skal oppsetting av ekstra antenner/parabol og annet utstyr som griper inn i boligenes eksteriør godkjennes av borettslagets styre.
Endringer av varig karakter, dvs påbygg/tilbygg, eksterne boder, vinterhaver, varmepumper, m.m. må behandles av borettslagets generalforsamling.

TrHøyet 2011

Utvendig solskjerming av boenhetene kan kun gjøres med oppsetting av markiser. Duken skal være brun-stripete. Oppsetting av dette må godkjennes av styret. Skulle det være andre ønsker må dette behandles av styret etter en utfyllende søknad og en eventuell godkjenning i Generalforsamling.

Om carport skal bygges om til garasje så skal dette godkjennes av styret. Ombyggingen utføres på en slik måte at man ikke kan se at det tidligere har vært en carport, samt at det

GF 2011

Tilføyet 2011

er helhetlig og likt resten av borettslaget. Dette betyr at porten skal være fra Hørman Garasjeporter, Type; *EPU40 – Silk-grain, Mål; bredde 2375mm og høyde 2250mm, Farge; RAL 9016*. Panel skal være Royal panel som det er pr idag, samt at bekledning rundt eksisterende carport fjernes for å flette inn ny panel på en skikkelig måte. Om man har elektrisk portåpner eller ikke er et frivillig valg.

Om det er ønskelig med levegger oppe på terrassene så skal dette godkjennes av styret. Oppsettingen utføres i henhold til tegningene fra Asplan Viak sine tegninger for levegg som kan fås ved henvendelse til Styret i borettslaget. Toppbordet som idag er festet på toppen av rekkverket skal fjernes før bygging av levegg. Leveggen skal starte i ytterkant på rekkverket og inn mot punktet som treffer 170cm opp fra gulvnivået. Materialene som brukes skal være lik de som er brukt på rekkverket idag, dvs Royal beiset. Materialene skal også være identiske med eksisterende slik at det ikke ser ut som et påbygg av rekkverket. Styret forbeholder seg retten til å kreve at levegger vedlikeholdes eller fjernes.

Parkering.
Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.
Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkering til egne biler eller utstyr. Det er heller ikke tillatt å parkere på fellestomt/vei/snuplass.

Vedlegg 3

Det som er markert med gult er blitt tilføyet eller endret i 2023. Har tatt ut avsnitt som har endringer fra 2008 og 2011, fra den utgaven ligger ute på hjemmesiden.

Plener, gjerder og beplantning

Hekktypene som skal brukes er Laurbærhegg og Thuja (fortrinnsvis av typen Smaragd). Dette for at borettslaget skal fremstå enhetlig. Plantene skal plantes med et mellomrom mellom senter av hver plante på ca 35 cm. Hver andelseier er selv ansvarlig for å innhente info om hva som er den beste plantemåten for deres jordsmonn og beliggenhet. Det er også satt et vedlikeholdskrav på hekken. Den skal ikke overstige 1,8 meter i høyde og ikke ha en tykkelse over 80 cm, samt at den skal oppleves vedlikeholdt.
Om det av ukjente årsaker skulle måte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at hekk må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at hekken vedlikeholdes eller fjernes.

Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Gjerdet skal ha horisontal bordkledning lik de eksisterende gjerdene på terrasser i 2. etasje.
Om det av ukjente årsaker skulle måtte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes.

Husdyrhold

Det er tillatt å holde hund og katt dersom du som beboer utfører følgende/følger kravene under:

1. **Alle som ønsker å skaffe seg husdyr skal sende inn skriftlig søknad til styret FØR man anskaffer seg husdyret.**

2. **Alle som søker og får godkjent husdyr må lese og signere husdyrhold-erklæring som skal returneres til styret. Last ned husdyrhold-erklæring HER.**
3. **På grunn av mange katter i borettslaget må ALLE hankatter kastreres.**
4. **På grunn av mange katter i borettslaget må ALLE hunnkatter steriliseres.**
5. **Det er tillatt med maks 2 hunder/katter per husstand så sant krav om søknad og husdyrhold-erklæring oppfylles.**

Brudd på regler for husdyrhold (som skrevet i husdyrhold-erklæring og her) vil føre til at huseier blir bedt om å kvitte seg med husdyret da dette blir å anse som brudd på ordensregler.

Godkjente endringer pr april 2018. Det er ingen sak på GF 2018 som handler om ordensregler eller noe protokollført. Hvor kom denne forandringen fra?

- **Påbygg – eneboliger**
- **Levegg/gjerde – bakkeplan, alle boliger**
- **Levegg – altan 2. etasje, rekkehus**
- **Terrasser 1. etasje**
- **Varmepumpe – alle boliger**
- **Utvendig persienne – alle boliger (Dette ble nedstemt i 2011, Ikke blitt tatt opp på GF etter det eller godkjent)**
- **Markise – alle boliger.**
  Det må likevel søkes om godkjenning fra styret før endringer fra punktene over gjennomføres. Dette fordi godkjente endringer har egne retningslinjer.

Vedtekter

for Eiketunet II borettslag, org nr 981 938 348

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **10.** mars 2000, sist endret den 23. mars 2015.

I. Innledende bestemmelse

1-1 Formal
Eiketunet **II** borettslag er et samvirkeforetak som har til formal å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (I). Det samme gjelder selskap som har til formal å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formal 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) I tillegg har kommunen rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) 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) Nekter 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 for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til 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 star 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 a 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 em forkjøpsretten
(I) 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 mate.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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 arene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til a 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, 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 utforing 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 a 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel l3.

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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(I) 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 fir. Varamedlemmer velges for ett ar. 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 sa ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. 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 pa ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
  Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmal der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 a 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eiketunet II Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 19:30 - Gausel Bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Kari Frimanslund Sørum ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Torbjørn Høstfet Bratten ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 10 andelseiere og 8 godkjente fullmakter representert. Totalt 18 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kari F. Sørum fra Bate boligbyggelag og Geir Lund ekstern kandidat til styreleder ref. sak 5.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Protokoll tilførsel fra Elisabet Rosa Eliasdottir.

Styret har tatt med en utenfra på generalforsamling, selv om reglene er presisert i innkallingen til Generalforsamling at det er kun andelseier og beboere.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret er budsjettert med kr 40.000,-

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Ekstern styreleder

Sak innmeldt av Anita Olderkjær:

Styret har siden i fjor høst vært i kontakt med Geir Lund angående potensiell avtale om oppdrag som ekstern styreleder for en 2 års periode. Geir har ca. 5 års erfaring som styreleder i flere borettslag/sameier, og lang erfaring i bedriftsstyrer før den tid. Jobber i tillegg som bedriftsrådgiver, har jobbet som leder, er løsningsorientert og har f.eks. erfaring med kompliserte saker med byggherre. Hans honorar per år er 60.000,- Styreleder kan bli avsatt av generalforsamlingen før 2-års periodens slutt ved mislighold av kontrakten eller styrevervet.

Vedtak:

Tas til orientering. Valg av leder blir behandlet under sak 15.1.

6. Informasjon til borettslagets medlemmer

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Styret bruker Bate min side som kommunikasjonsplattform. Kommunikasjonsplattformen til borettslaget oppdateres med ny og oppdatert informasjon, og utdatert informasjon fjernes.

Vedtak:

4 stemmer for forslag til vedtak og 14 mot.

7. Årshjul

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Styret lager årshjul som beskriver de planlagte aktivitetene for året. Aktiviteter er Generalforsamling, styremøter, dugnader og sommerfest. Årshjul sendes ut januar hvert år.

Vedtak:

4 stemmer for forslag til vedtak og 14 mot.

8. Endring i ordensregler

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Ordensreglens avsnitt om dyrehold endres til følgende: Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Det er lovlig å ha slike dyr som ellers er lovlige i samfunnet, og der boforholdene i borettslaget høver for den aktuelle typen dyr. Naboer må tolerere at det lever dyr blant oss. • Dyr må hverken være til fare for eller til stor sjenanse for andre dyr og menneske i nabolaget, eller til skade for utemiljøet. Dersom det blir klaga med rette over at dyreholdet sjenerer naboer, plikter eieren

å fjerne dyret hvis en ikke kan finne andre løsninger. Klageren og eieren må begge være villige til å forhandle om en minnelig ordning. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene om hvorvidt klagen er rettmessig. • Eieren er erstatningspliktig for all skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer eller skade på grøntanlegg. • Før dyret i bånd eller på en slik måte at du har kontroll over det. Unntaket er huskatter. • Eieren må straks fjerne ekskrement som dyret måtte etterlate på borettslagets område, så vel som på kommunale gater, -plener og -stier i området rundt

Vedtak:

4 stemmer for forslag til vedtak og 14 mot.

9. Vedlikehold av bygningsmassen

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak: Styret får ansvaret for at det utarbeides ny vedlikeholdsplan, og det utarbeides et budsjett for fremtidige utbedringer.

- Styret informerte om at de allerede benytter oppdatert vedlikeholdsplan.

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagstiller.

10. Innhenting av FDV dokumentasjon

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Styret får ansvar for innhenting av FDV-dokumentasjon for bygningsmassen.

- Styret informerte på møtet at de allerede har prøvd flere ganger å få tak i FDV dokumenter fra utbygger, entreprenør og Bate uten at det har lykkes få tak i de.

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagstiller.

11. Endring i branninstruks

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Branninstruks oppdateres som foreslått.

Vedtak:

Branninstruks oppdateres og de vil bli lagt inn i ordensregelen når de oppdateres.
Enstemmig vedtatt.

12. Endring av vedtekter

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Det forslås en modell der man kan gjenvelges for ytterligere en periode når man har sittet en periode. Dvs 2 perioder a 2 år. Etter denne perioden har man karantene fra styreverv i tilsvarende perioden man har sittet i styret.

- Det ble på møtet informert om at ordning med karantene kan skape problemer med å få vedtatt ett nytt styret på fremtidige generalforsamlinger

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagstiller.

13. Gjennomgå ordensregler

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak: Endringer i ordensregler skal orienteres om på borettslagets generalforsamling. Generalforsamlingen kan avvise endringer.

Vedtak:

Til orientering
Endring av ordensreglene vil bli orientert om til alle andelseiere. Det er styret som fatter ordensregler i borettslaget

14. Tillegg i vedtektene, kapittel 5 Vedlikehold

Sak innmeldt av Anita Olderkjær:

Nytt punkt legges til under kapittel 5 Vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:
(8) Andelseieren har vedlikeholdsplikt for alle tiltak eller tillegg som er oppført på egen andel. Dersom andelseier har fått tillatelse fra styret eller generalforsamlingen til å påføre bygget endringer eller tiltak, som eksempelvis påbygg, tilbygg, varmepumper, markiser, levegger, innglassinger eller lignende, har andelseier vedlikeholdsplikt for disse endringene eller tiltakene. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Andelseier er ansvarlig for eventuelle kostnader forbundet med de- og remontering i forbindelse med borettslagets gjennomføring av tiltak på fasade/bygningskropp.

Vedtak:

Saken sendes tilbake til styret som skal ta en ny vurdering på vedlikeholdsansvar på påbygg/ tilbygg.

15. Valg

15.1 Valg av leder for 2 år

Ekstern styreleder Geir Lund (sak 5) stiller til valg.

Vedtak:
Geir Lund ble valgt til leder for 2 år.

15.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Anita Olderkjær ønsker å stille på valg som styremedlem.

Vedtak:
Anita Olderkjær ble valgt til styremedlem for 2 år.

15.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

James Kyrianov Fabricius ønsker å stille på valg som vara.

Vedtak:
James Kyrianov Fabricius og Anders Løge ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

15.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Elisabet Rosa Eliasdottir og Sissel Johnsen utgjør boligselskapets valgkomité.

15.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai.

Vedtak:
Cecilie Davis Kastner ble valgt til delegert.

Etter valget består styret av:
Styreleder: Geir Lund valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Cecilie Davis Kastner valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Anita Olderkjær valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: James Kyrianov Fabricius valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Anders Løge valgt for 1 år i 2025

Gausel 24.04.25

Protokoll for Eiketunet II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kari Frimanslund Sørum (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Torbjørn Høstfet Bratten (sign.)	07.05.2025

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Kruse Smith AS - Kruse Bolig
Pb. 8088

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-05/11313	BYG 14/1662	51306/07	19.10.2007

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 14/1662. Byggestedsadresse: Glassbegerveien 107-115
Tiltakshaver: Gauselbakken Nord AS (GNAS)
Tiltakets art: NYBYGG REKKEHUS (DEL AV FELT PÅ 23 BOLIGER), REKKE 5, 5 BOLIGER

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) KBU 4792/05 av 21.10.2005 og kan tas i bruk.

Igangsatt: juli 2006.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

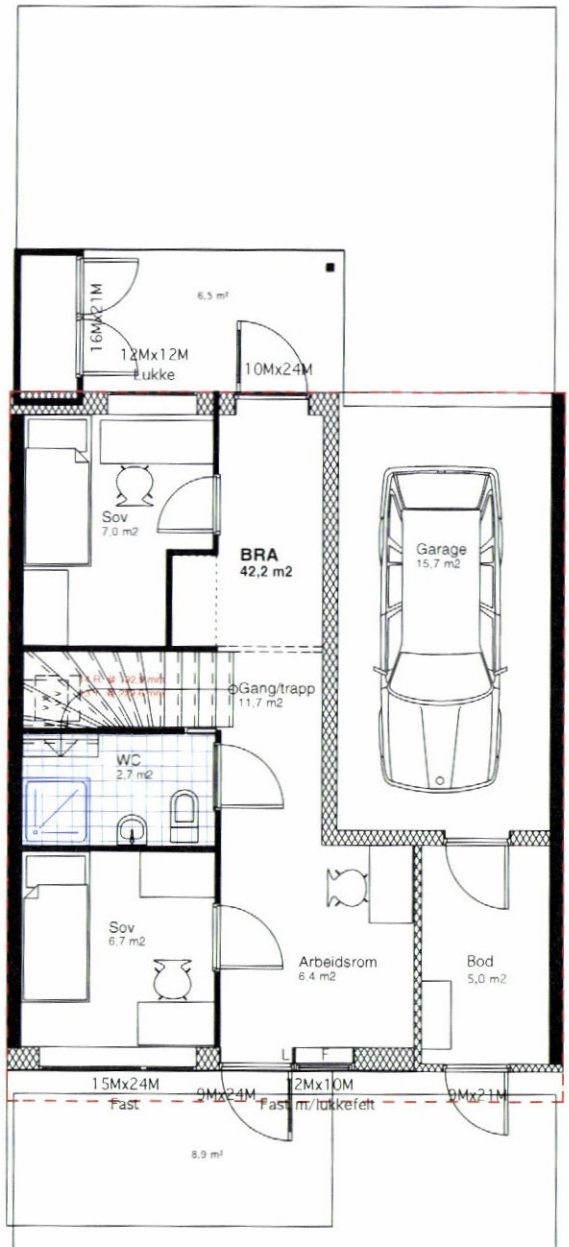
Hustype A2

BRA 1. etg.: 42,2m2

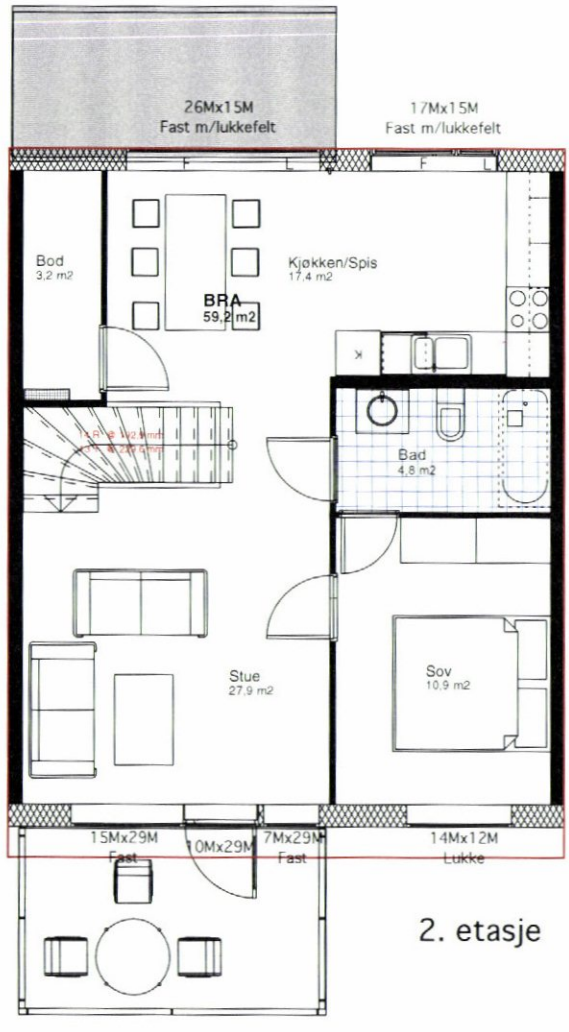
2. etg.: 59,2m2

Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 SEPT. 2005
S.nr. 05/11313 J.nr. 053490/05
Avd. KB Arkivkode L42



1. etasje



2. etasje

REV.	ANT.	ENDRINGER	SIGN.	KTR.	DATO
A		ny B2 type: stue og kjøkken i 2. etasje			03.08.05

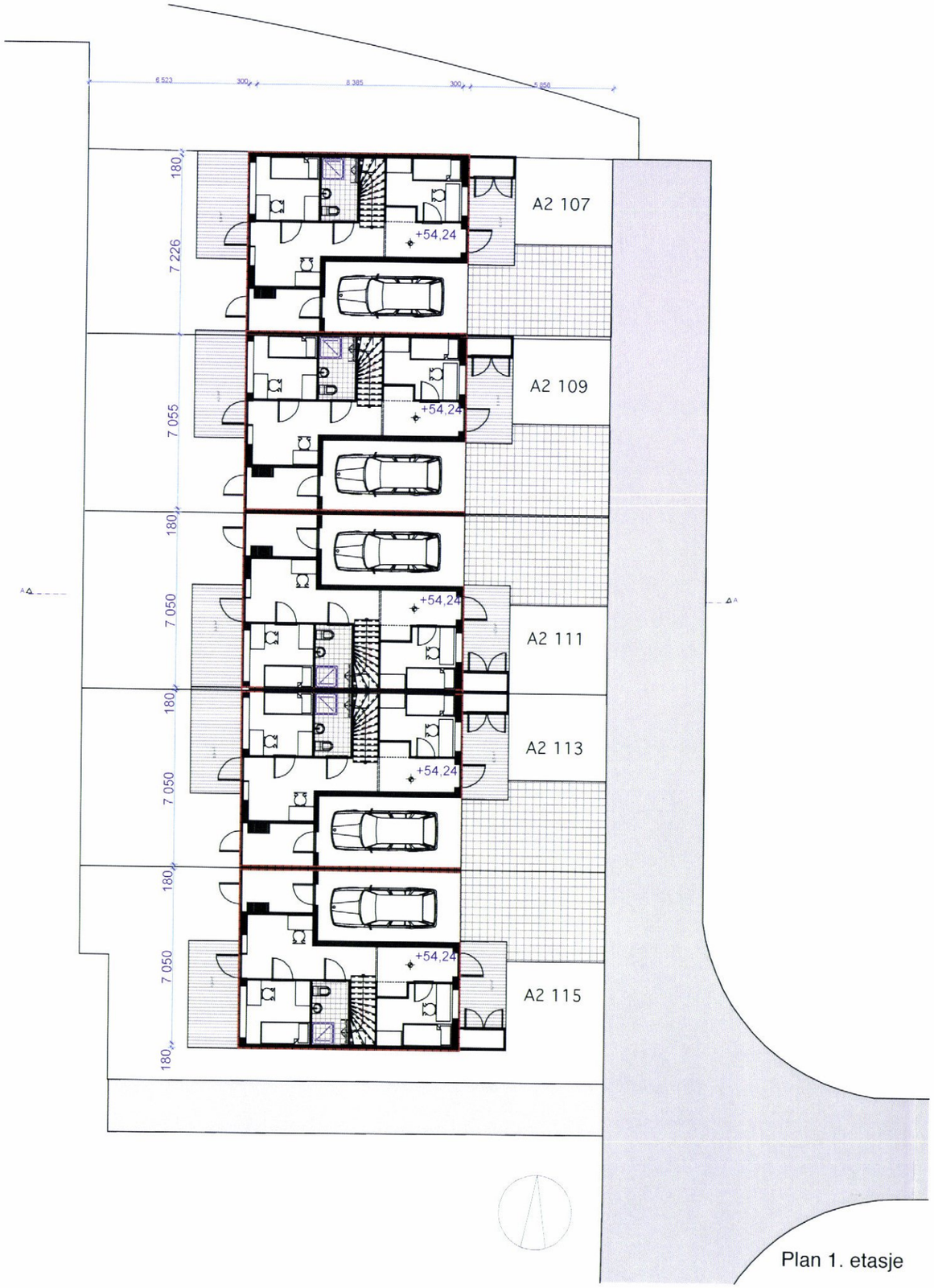
Gausebakken Nord AS
Gausebakken Nord delfelt 4
Salgstegning Hustype B2

MÅL	1:100
TEGN.SIGN.	SOSJ
PROS.LED.	BA
KONTR.	
PROSJ.NR.	401818
DATO	18.02.05
TEGN.NR.	B2 100
REV.	A

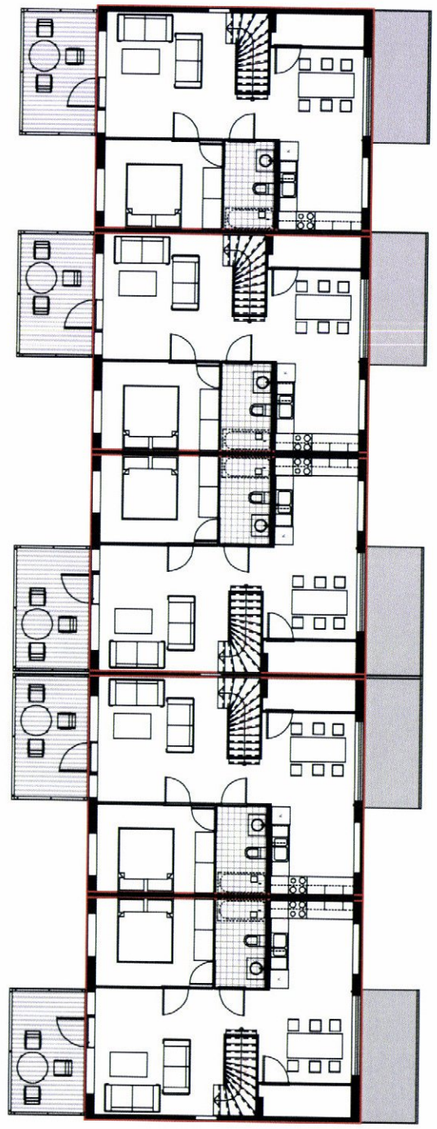
Asplan Viak
ASPLAN VIAK STAVANGER AS
Østervag 7,
4006 Stavanger
Tlf. 51204500 Fax. 51204501

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 SEPT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.



Plan 1. etasje

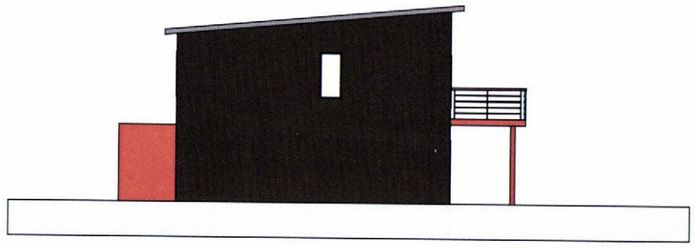


Plan 2. etasje

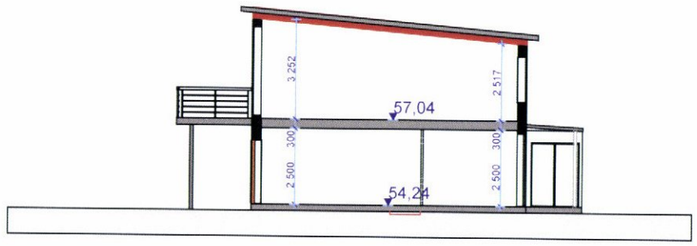
RAMMESØKNAD

PROSJEKT: **Gauselbakken Nord delfelt**	BYGGHERRE: Gauselbakken nord AS Vassbotnen 1 4068 Stavanger	PROSJEKTERENDE: Asplan Viak ASPLAN VIAK AS, Stavanger Østervåg 7 4006 STAVANGER Tlf. +47 51 20 45 00 Fax +47 51 20 45 01	ANS: SOS TEGN: Prosjekt 401818	DATO: 19.09.05 MÅLESTOKK: 1: 200	TEGNING: **Rekke 05 type A2 107-115**	TEGNINGSNR.: AP105

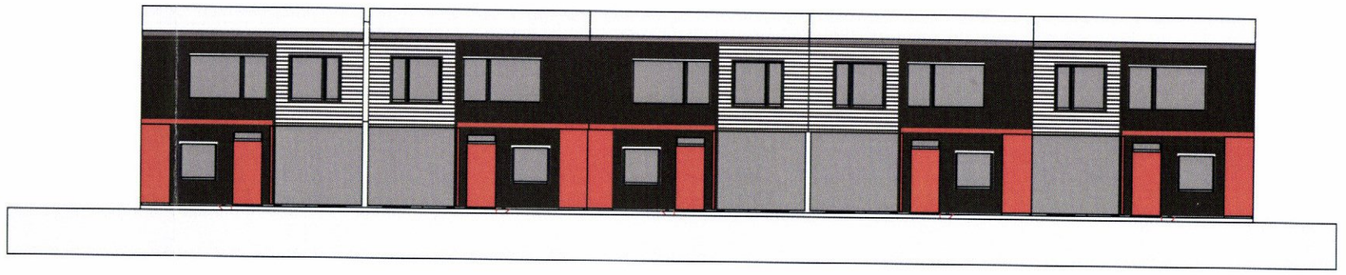
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 SEPT. 2005
S.nr. 05/11313 J.nr. 053490/05
Avd. KB Arkivkode L42



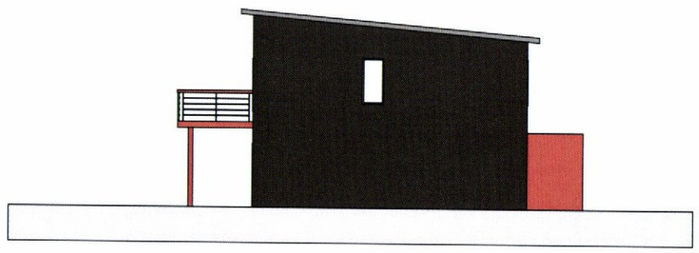
Fasade mot nord



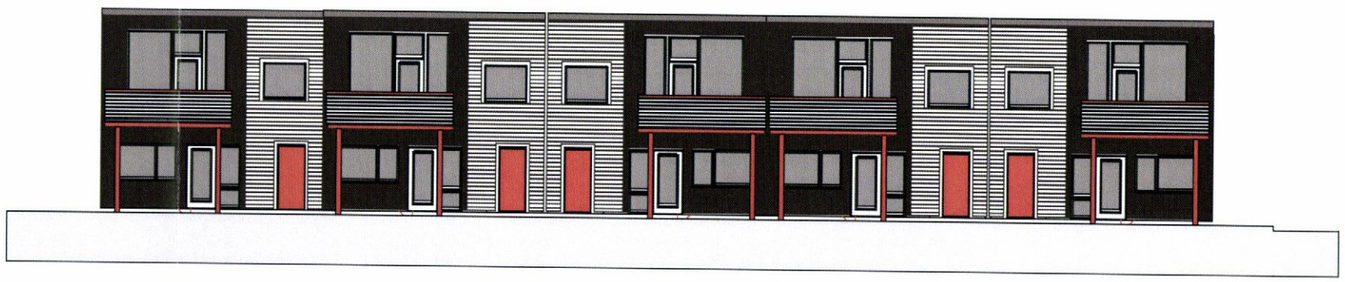
Snitt A-A



Fasade mot øst



Fasade mot sør



Fasade mot vest

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

RAMMESØKNAD

PROSJEKT: **Gauselbakken Nord delfelt**	BYGGHERRE: Gauselbakken nord AS Vassbotnen 1 4068 Stavanger	PROSJEKTERENDE: Asplan Viak ASPLAN VIAK AS, Stavanger Østervåg 7 4006 STAVANGER Tlf. +47 51 20 45 00 Fax. +47 51 20 45 01	ANS: SOS TEGN: Prosjekt 401818	DATO: 19.09.05 MÅLESTOKK: 1: 200	TEGNING: **Rekke 05 type A2 107-115**	TEGNINGSNR.: A-305

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Glassbegerveien 115
4032 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 14/1662
Andelsnr./Aksjenr. : 18/18
Stavanger kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 122 m²

Totalt bruksareal (BRA): 122 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Kent Lilleland

Mobil: 99163852

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.10.2025
Referansenummer	15076517
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0140
Hjemmelshaver/selger	Jacob Haugen
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Jacob Haugen og Elisabet Rosa Eliasdottir
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9°C
Rapportdato	05.11.2025 20:42

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Glassbegerveien 115
Postnummer/sted	4032 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	14/1662
Andelsnr./Aksjenr.	18/18
Borettslag / Sameie	EIKETUNET II BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2007		

Byggemåte

Rekkehus.

Boligbygg oppført i 2007. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelt. Vinduer, terrassedør og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon. Utgang fra stue til balkong i 2.etg. Utgang fra stue til terrasse i 1.etg.

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg: 1 utvendig bod i garasje.
Boligen har en biloppstillingsplass i egen garasje, med uttak for lading av elbil, samt parkeringsmuligheter på tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2.etg		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad 1.etg		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Radon		Radon	11	
Dører og vinduer		Dører	12	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	38	23		61	43
	Stue, entré/gang, 2 soverom og bad.	Garasje og bod.			Terrasse.
2.etg	61			61	9
	Stue, spisestue/kjøkken, soverom, bad og bod.				Balkong.
SUM	99	23		122	52
	Total bruksareal: 122 m²				

Kommentar til areal

Boligen inneholder 96m2 P-ROM og 3m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 2.etg

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil på vegg.
1 sluk.

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

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

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (eksisterende hull i kjøkkenskap). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 41,3%, temperatur 20,5 grader C og duggpunkt 6,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Overflater vegger	Misfarging/svertesopp observeres i flisfuger i dusjsonen. Fuger bør rengjøres/fornyes.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Hullene er ikke tilfredsstillende tettet. Hullene bør tettes med egnet tettemasse. Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta en tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør til vask er usikker. Risiko for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Tettedetaljer bør fornyes.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er ikke mulig å måle lokalfallet i dusjsonen grunnet plassering av badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis badekaret fjernes.

Våtrom - Bad 1.etg

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte veggflater (fliser i dusjsonen).
Malte flater i himling.
Servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
1 sluk.

TG 1

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

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

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (eksisterende hull på soverom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 48%, temperatur 19,9 grader C og duggpunkt 8,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 21mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn og platetopp.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1

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

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

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat, parkett og fliser.
Gulvvarme i entré (fliser).
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Innerdører	Det observeres mindre hakk i dørbladet til døren til bad 1.etg. forhold av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

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

Innvendige trapper

Etasjeskiller - Begge etasjer.

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og kjøkken/spisestue 2. etg, og stue og soverom 1. etg.

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

Skjevhetsmåling

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

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerstamme for rør-i-rør system er plassert i teknisk nisje under trapp.
Varmtvannsbereder på 194L (fra 2007) plassert i teknisk nisje under trapp.
Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod ved garasje.

TG 1

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

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

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

Radon

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

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: 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: 2007
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i entré/gang 1. etg.

TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt og sikkerhetslås.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår og 2022).
Balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2018).
Terrassedør med karmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

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

Vinduer

TG 2 | Dører

Gjelder dør fra bod til terrasse:

Det er observert råteskader på dørblad. Utskiftning av dør/dørblad bør påregnes.

Yttertak

Yttertak av pulttakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takpapp fra 2022.
Renner og nedløp i metall.

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

Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger

TG 2 | Inspeksjonsmulighet

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca. 9m2.
Rekkverkshøyde er målt til meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 2 | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

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

Terrassebordene har mindre nedbøyninger ved belastning. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til terrasse på ca. 43m2.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk/levegger av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

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

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

Grunnmur, fundamenter

Plate på mark.

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

Grunnmur

TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør.
Tilnærmet flat tomt.

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

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2. 50 meter og på soverom er takhøyden målt til 2. 50 meter.
2. etasje: Takhøyden målt til 2. 51 - 3. 43 meter (skråtak).

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Diverse samsvarserklæringer er fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 12.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

Her er et uttrekk av 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, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

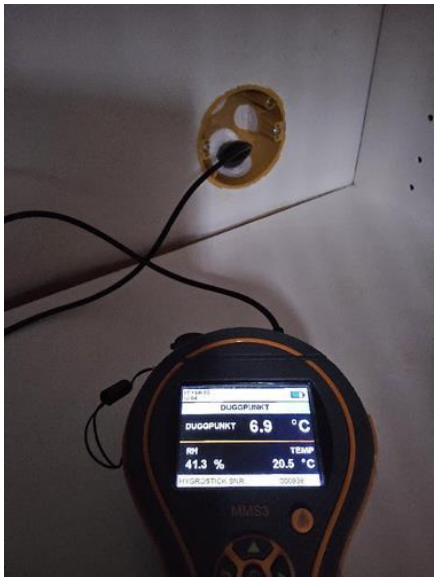
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



Våtrom - [Sluk på bad 2.etg.]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Rekkverkshøyden.]



Våtrom - [Fuktmåling bad 2.etg.]



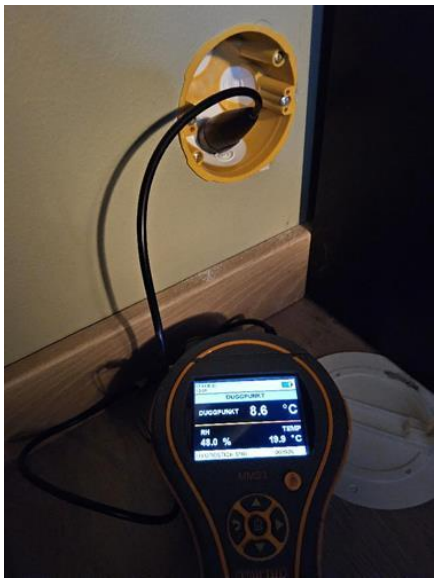
Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Sluk i teknisk nisje under trapp.]



Våtrom - [Sluk på bad 1.etg.]



Våtrom - [Fuktmåling bad 1.etg.]



Dører og vinduer - [Råteskader på dørblad til dør mellom bod og terrasse.]

Eiendomskart med grenser

Adresse: Glassbegerveien 115, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1662/0/0
Dato: 2025-10-15
Målestokk: 1:1000

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.10.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3255.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.10.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6533835.62409	311395.769393	Ikke spesifisert	2.57	Umerket		Terrengmålt	13	7.019
2	6533836.92893	311393.589588	Ikke spesifisert	4.8	Umerket		Terrengmålt	13	7.021
3	6533841.32573	311391.951641	Ikke spesifisert	9.91	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6533851.20234	311391.470942	Ikke spesifisert	22.17	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6533873.27716	311390.39017	Ikke spesifisert	0.27	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6533873.54614	311390.375911	Ikke spesifisert	12.6	Umerket		Terrengmålt	13	8.025
7	6533881.92978	311397.977916	Ikke spesifisert	11.95	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6533882.51291	311409.87734	Ikke spesifisert	4.02	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
9	6533886.50887	311409.676966	Ikke spesifisert	11.95	Asfaltspiker		Terrengmålt	13	0
10	6533885.92574	311397.777543	Ikke spesifisert	12.6	Asfaltspiker		Terrengmålt	13	8.025
11	6533893.52865	311389.403832	Ikke spesifisert	24.84	Asfaltspiker		Terrengmålt	13	0
12	6533918.26442	311388.193077	Ikke spesifisert	14.9	Asfaltspiker		Terrengmålt	13	0
13	6533918.99268	311403.032379	Ikke spesifisert	3.72	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
14	6533917.55884	311406.445054	Ikke spesifisert	25.02	Umerket		Terrengmålt	13	135.375
15	6533905.57549	311428.287162	Ikke spesifisert	3.16	Asfaltspiker		Terrengmålt	13	0
16	6533903.77754	311430.881831	Ikke spesifisert	1.24	Asfaltspiker		Terrengmålt	13	0
17	6533903.05659	311431.877817	Ikke spesifisert	1.46	Asfaltspiker		Terrengmålt	13	0
18	6533902.20103	311433.046108	Ikke spesifisert	26.83	Asfaltspiker		Terrengmålt	13	0
19	6533902.18182	311458.683667	Ikke spesifisert	6.21	Umerket		Terrengmålt	13	0
20	6533905.17299	311464.099518	Ikke spesifisert	15.18	Umerket		Terrengmålt	13	0
21	6533891.82472	311456.945442	Ikke spesifisert	14.17	Umerket		Terrengmålt	13	0
22	6533880.6184	311448.346846	Ikke spesifisert	22.94	Umerket		Terrengmålt	13	92.769

Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.10.2025

23	6533864.38782	311432.323628	Ikke spesifisert	25.45	Umerket	Terrengmålt	13	0
24	6533848.68522	311412.388883	Ikke spesifisert	5.78	Umerket	Terrengmålt	13	0
25	6533845.16183	311407.841879	Ikke spesifisert	15.43	Umerket	Terrengmålt	13	0

Eiendomskart med grenser

Adresse: Glassbegerveien 115, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1662/0/0
Dato: 2025-10-15
Målestokk: 1:1000

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.10.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1752.5		EUREF89 UTM Sone 32

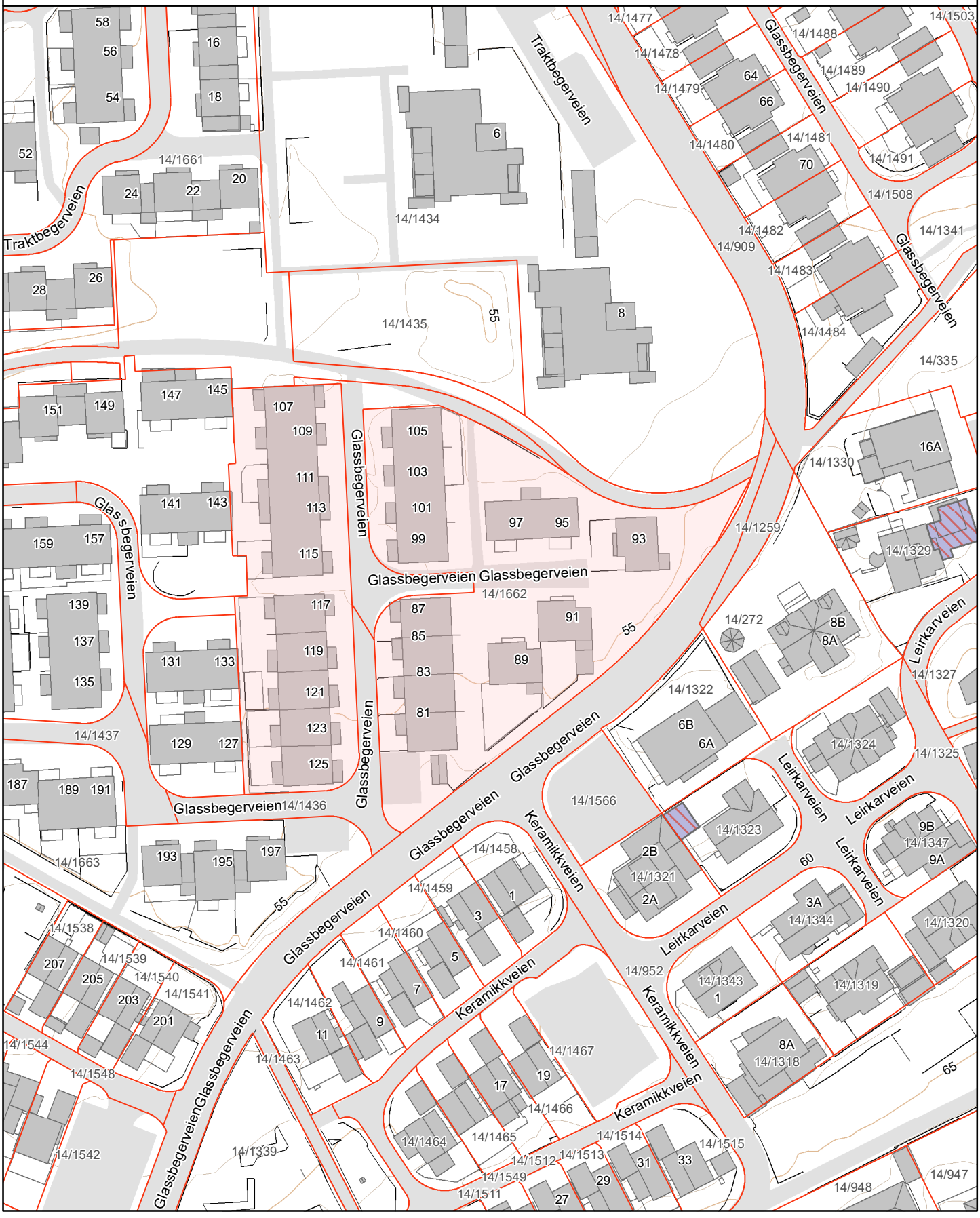
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6533843.85516	311380.822449	Ikke spesifisert	15.85	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6533843.08152	311365.036289	Ikke spesifisert	35.31	Asfaltspiker		Terrengmålt	13	0
3	6533878.2418	311363.315429	Ikke spesifisert	3.5	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
4	6533881.73048	311363.150815	Ikke spesifisert	2.54	Asfaltspiker		Terrengmålt	13	0
5	6533881.84881	311365.682699	Ikke spesifisert	7.93	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
6	6533889.74495	311365.440745	Ikke spesifisert	2.68	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
7	6533889.62401	311362.768956	Ikke spesifisert	18.08	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
8	6533907.62252	311361.885788	Ikke spesifisert	1.46	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
9	6533907.69374	311363.340833	Ikke spesifisert	4.01	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
10	6533911.68067	311363.151284	Ikke spesifisert	0.1	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
11	6533911.68164	311363.051096	Ikke spesifisert	3.58	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
12	6533915.2452	311362.939786	Ikke spesifisert	7	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
13	6533922.21628	311362.541051	Ikke spesifisert	12.34	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6533922.82442	311374.828608	Ikke spesifisert	9.15	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6533923.256	311383.938881	Ikke spesifisert	43.16	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
16	6533880.28161	311386.034446	Ikke spesifisert	29.21	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6533851.19063	311387.457958	Ikke spesifisert	11.02	Umerket		Terrengmålt	13	7.021

Grunnkart

Adresse: Glassbegerveien 115, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1662/0/0
Dato: 2025-10-15
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	14	**Bruksnr**	1662	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	5006.39 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	5006.39 kvm
Omrnavn	B224
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1565B2
Navn	Gauselbakken nord, felt B2.
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/02/1999 00:00:00
Bestemmelser	1565B2 bestemmelser.PDF

Delarealer

Areal	53.5 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	28.45 kvm
Feltnavn	
Regform	621 - Kommunalteknisk virksomhet

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	430 - Anlegg for lek

Areal	40.27 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	187.46 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	29.66 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	0.17 kvm
Feltnavn	
Regform	430 - Anlegg for lek

Areal	0.58 kvm
Feltnavn	FL
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	78.01 kvm
Feltnavn	FP
Regform	730 - Felles parkeringsplass

Areal	201.79 kvm
Feltnavn	202
Regform	760 - Felles gårdsplass

Areal	34.8 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	494.58 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	165.62 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	240.23 kvm
Feltnavn	FL
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	0 kvm
Feltnavn	253
Regform	760 - Felles gårdsplass

Areal	607.36 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	870.98 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	840.26 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	1180.7 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	3.62 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	0.43 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	1565
Navn	Gauselbakken Nord
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/29/1997 00:00:00
Bestemmelser	1565 bestemmelser vedtatt.pdf

Delarealer

Areal	1.38 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Boligopplysninger:

Eiketunet II Borettslag
Glassbegerveien 115
4032 STAVANGER

Vår ref.: 195/18
Type: Borettslag
Eiere: Jacob Haugen, Elisabet Rosa Eliasdottir

Organisasjonsnr: 981 938 348 **Andelsnr:** 18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 14 505

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A konto avdrag		-822
	Fellesutgifter		6 190
	A konto renter		7 282
	Olje av kledning		225
	A konto renter		-1 763
	A konto avdrag		3 393
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(350,00 i Feb. 25)	0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 661 111	Gjeld siste årsoppg.:	1 686 492
Klient ajourf. lån:	47 475 715,61	Klient gj. s. årsoppg.:	42 412 956

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96867146900, Handelsbanken Stavanger

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.12.2025: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 16.12.2025: 32 033 299
Andel av saldo: 1 311 501
Første termin: 30.09.2008Første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2048)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 500 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 419 010
1 mnd Nibor + margin
Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Lånenummer: 96867194409, Handelsbanken Stavanger

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.12.2025: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 105
Saldo per 16.12.2025: 8 007 507
Andel av saldo: 349 611
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2051)
Utskifting tak til og med isolasjon og utskifting vinduer.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Geir Lund
Adresse:	Einartangen 22A
Postnr/-sted:	4309 SANDNES
Telefon:	Mob.: 90149762
E-post:	eiketunet2@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.12.2025

Utestående saldo: 0

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

Boligopplysninger:

Eiketunet II Borettslag
Glassbegerveien 115
4032 STAVANGER

Vår ref.: 195/18
Type: Borettslag
Eiere: Jacob Haugen, Elisabet Rosa Eliasdottir

Organisasjonsnr: 981 938 348

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	1 686 492	Andre inntekter:	792
Annen formue:	16 340	Utgifter:	99 341		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	364 000
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	18

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2000
Gårds/bruksnr: 14/1662
Bygningstype: Småhus i kjede/rekke

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003299352

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.08.2007	Første innflytting:	28.08.2007
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	101
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Type A2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storby		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Enebolig i rekke, med totalt 23 enheter.
- Standard ordensregler. Husdyrhold er tillatt, men skriftlig søknad må først sendes til styret.
- Altibox basis TV-pakke er inkludert i felleskostnadene.
- Gasspunkter i vegg for fremtidig gasspeis og gasskomfyr.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- 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.