

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Parkveien 29
4307 SANDNES
Gnr./Bnr.: 111/642
Sandnes kommune

Rapportdato: 20.07.2026
Befaringsdato: 06.07.2026
Referansenummer: 15081231

Areal

Leilighet
Bruksareal: 81 m² (BRA-i: 71 m²)

Totalt bruksareal: 81 m² (BRA-i: 71 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Donovan Heathwood



47652483

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



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.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.07.2026
Referansenummer	15081231
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-26-0055
Hjemmelshaver/selger	Imkje Dongelmans
Bygningssakkyndig inspektør	Donovan Heathwood
Tilstede på befaringen	Imkje Dongelmans
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	16°C
Rapportdato	20.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Parkveien 29
Postnummer/sted	4307 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	111/642
Andelsnr.	17
Borettslag / Sameie	PARKV 29 BORETTSLAG A/L
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1960		

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1960. Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong/murverk. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom ventiler/vinduer) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av radiatorer (tilkoblet varmesentral) og gulvvarme/varmekabler på bad.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		5.etg.	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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 med 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 under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.etg	71			71	5
	Entré, kjøkken, gang, bad, stue og 3 soverom.				Balkong.
11.etg		6		6	
		Bod.			
Underetasje		4		4	
		Bod.			
SUM	71	10		81	5
Total bruksareal: 81 m²					

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende elarbeid, datert 30.06.26.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt faktura vedrørende oppussing av bad, datert 04.06.21.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2021-2026.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom oppgradert i 2021 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Speilskap med overlys. Vegghengt servantinnredning. Dusjhjørne med dører. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 1 Fallforhold rundt sluk Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 10mm over en avstand på 35cm.
-  TGIU Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
- Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk



Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført - Fuktsøk bad.

Kjøkken

Innredning fra 2013. Benkeplate av tre. Integrert stekeovn (2020), platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser (2020). Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 1 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
- Innredning Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Hovedstoppekrane er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 112L (fra 2021) plassert på bad. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Mekanisk avtrekk for våtrom, tilkoblet felles anlegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekrane - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder	
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader knyttet til felles vannbåret varmesystem sameiet/borettslaget.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
 TGIU	Annet	Deler av gulvoverflate var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av inventar som var oppbevart i rommet på befaringsdagen. Konsekvens er at det kan være forhold som ikke lot seg registrere grunnet denne begrensningen i inspeksjonsmuligheten. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand når tilkomstmuligheten forbedres.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 2	5.etg.	På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
--	--------	---

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i mur/betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2010). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2010).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 5m². Rekkverkshøyde er målt til 1,2 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvoverflater av synlig betong (med trefliser).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter



HMS

Rekkverkshøyde og
lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:

Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Vet ikke.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder sikringene for kjøkken. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap er plassert i felles gang. Anlegget er sikret med en kombinasjon mellom automat- og skrusikringer fra byggeår. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at denne delen av det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Nei.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

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.



.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 47652483

Egenerklæring

Parkveien 29, 4307 SANDNES

22 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Parkveien 29

Postadresse

Parkveien 29

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Mars 2022

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd her fast.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP7259998

Informasjon om selger

Selger

Dongelmans, Imkje

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble funnet litt svertestopp i silikonfugen nederst mot gulvet i dusjen. Dette har kommet på grunn av ett dusjstativ som stod i dusjen og som har holdt på litt fuktighet. Soppen har blitt behandlet og silikonfugen har blitt fjernet og lagt på ny.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Helrenover bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Alfa Rør og Haga Elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ikke informert om spesifikke problem, og har ikke lagt merke til noe fuktskade i boden som tilhører leiligheten. Men det brukes en luftavfukter i fellesarealet i kjelleren innimellom.

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

☒ Ja ☐ Nei



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt opplegg for varmtvannsberederen og vaskemaskin. Lagt gulvvarme på bad. Ombygging/skifting i sikringsskap til jordfeilautomater.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haga elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2026

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Veggekontakt til platetopp var knukket. Veggekontakten ble byttet av elektriker i juni 2026.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Carlsens Elektro Installasjon AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innvendige rør ble rehabilitert i hele blokken i regi av borettslaget i 2020/2021. Dokumentasjon tilgjengelig via styret.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tilgjengelig via styret.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Har sett noen sprekker i malingen i himlingen ytterst i hjørnet i stuen ut mot balkong, men virker ikke til å ha endret seg nevneverdig.

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Kun sett ett tilfelle av én fleskeklann våren 2026, ikke sett noen flere hverken før eller etter.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mistanke om borebiller på loftet, skulle utredes videre i regi av borettslaget, men vi har ikke hørt noe mer angående dette.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se kommentar under våtrom.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold



Det bygges en blokk litt nedenfor leiligheten, men det har ikke vært til særlig sjenanse.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det har i regi av borettslaget blitt skiftet vinduer og dører i blokken, samt utført vedlikehold av balkonger og fasader. Arbeidet ble ferdigstilt ca 2016.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66183284

Egenerklæringsskjema

Name

Imkje Dongelmans

Date

2026-07-22

Identification



Imkje Dongelmans



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

Vedtekter

for **Parkveien 29** borettslag, org nr 946976202

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 1.4.2004, sist oppdatert 16.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Parkveien 29 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 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 med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

Husordensregler for Parkveien 29 Borettslag

Revidert: 14.12.1984, 16.04.1986, 29.04.1987, 26.04.1988, 14.03.1996, 20.02.2002, 01.10.2007, 16.04.2015, **09.07.2020**.

Ro

- Det skal være ro mellom 22.00 og 07.00
- Boring og banking skal ikke forekomme mellom kl. 19.00 og 08.00 på hverdager
- Lørdag er det kun tillatt med boring og banking mellom kl. 11.00 og 15.00
- Søndag skal det være ro
- Støy som f.eks musikk, TV, og barns lek skal ikke høres utenfor egen leilighet

Brannsikkerhet

- Alle beboere plikter å sette seg inn i branninstruksen som henger i oppgangen
- Det er enhver beboers ansvar å ha godkjent og fungerende slokkeutstyr i leiligheten
- Det er enhver beboers ansvar å bytte batterier i brannvarsleren/-e en gang i året. (1.des)

Balkong

- Balkongen skal benyttes på en måte som ikke sjenerer andre beboere
- Klesvask skal ikke henges over rekkverk
- Blomsterkasser, flagg o.l. skal ikke monteres slik at noe blir hengende utenfor rekkverket
- Grilling er ikke tillatt på balkonger

Fellesområder

- Uteområdene er til for å brukes. Vis hensyn og rydd opp etter deg
- Barn må gjerne leke ute. Heis, felles trapp og gang er ingen lekeplass
- Plattingen i hagen er til fri bruk for beboere. Her er det lov til å grille
- Vannslangen utenfor hovedinngangen er til fri bruk for beboere
- Stativet utenfor hovedinngang kan brukes til å banke tepper o.l.

Dører og låsing

- Alle ytterdører skal være låst 24 timer i døgnet
- Alle branndører fra gang til trappehus må holdes lukket. Det er av branntekniske årsaker ikke tillatt å sette dørene i åpen stilling. (Branntilsynets bestemmelser)
- Dør til boder på loftet skal alltid være låst

Bruk av vaskerom

- Vaskerom og tørkeplass befinner seg i underetasjen (ved postkassene)
- Vennligst forhold deg til åpningstider som henger på døra til vaskerommet
- Dersom du ønsker å benytte deg av vaskerom, må du skrive deg på liste som ligger i vaskerommet
- Tøy som henges opp til tørk skal være fjernet før kl. 08:00 påfølgende dag

Rengjøring av fellesareal

- Fellesarealer blir rengjort av renholder

Parkering

- Borettslaget disponerer parkeringsplass utenfor blokka. Det er ingen reserverte plasser og parkeringsplassen er forbeholdt beboere i Borettslaget
- Parkering av tilhengere, campingvogn og uregistrerte kjøretøy er ikke tillatt på grunn av plassmangel
- Det er ikke tillatt å parkere utenfor hovedinngangen, da dette stenger for utrykningskjøretøy
- Antall privatbiler er begrenset til 2 per andel (inkludert eventuell arbeidsbil)
- Det kan parkeres foran garasjene mot synlig parkeringsbevis og **AVTALE MED LEIETAKER AV GARASJEN**
- Beboere som har garasje har ikke anledning til å bruke parkeringsplassen og la garasjen stå tom
- Garasjeportene skal være lukket hvis beboer ikke er tilstede ute
- Garasjene blir leid ut til beboere. Dersom det blir en ledig garasje, blir det informert om dette på styrets oppslagstavle. Den med lengst ansiennitet har førsterett
- Beboere som leier ut sin leilighet over 3 måneder får ikke beholde sin garasje. Den går tilbake til borettslaget og blir leid ut etter vanlig ansiennitetsprinsipp
- Det er ikke mulig å parkere arbeidsbil i ferier, helligdager eller helger
- Sykler settes i sykkelstativ i sykkelrommet eller utenfor ved kjellernedgang

Dyrehold

- Det må søkes om lov til å holde husdyr. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret. Mislighold av dyrehold rapporteres til Mattilsynet
- Katt og hund kan ikke gjøre fra seg direkte på balkonggulvet. Tett kasse må benyttes

Røyking

- Det er røykeforbud i heisen, ganger og alle øvrige fellesrom
- Vis hensyn til andre beboere ved røyking på balkongen

Inn- og utflytting

- Ved inn- og utflytting skal de som flytter gjøre rent etter seg i fellesgangene

Avfall

- Alt avfall skal kildesorteres:
 - **Brun dunk** – våtorganisk avfall (matavfall, kaffefilter, blomster etc.)
 - **Blå dunk** – papir (aviser, blader, papp etc.)
 - **Sort dunk** – restavfall (annet vanlig søppel)
 - **Rød dunk** – spesialavfall (batterier, sprayflasker etc.) Dunken er plassert i sykkelrommet
- Elektrisk og elektronisk avfall skal ikke kastes sammen med annet avfall, men leveres mottak for slikt avfall eller forhandler av slike produkter
- Glass, metall og plast rengjøres og kastes i egne beholdere ved miljøstasjoner
- Plasser aldri avfall i gangene i fellesarealer eller utenfor containere

Fremleie av leilighet

- Dersom du ønsker å leie ut leiligheten, skal skriftlig søknad sendes til styret for godkjenning. Dette gjelder både korttids- og langtidsleie

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 16.04.26 Side 1 av 2

Al Parkveien 29 Borettslag	Vår ref.:	307/17
Parkveien 29	Type:	Borettslag
4307 SANDNES	Eiere:	Imkje Dongelmans
Organisasjonsnr:	946 976 202	Andelsnr: 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 8 945

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

8 945

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	524 358	Gjeld siste årsoppg.: 527 206
Klient ajourf. lån:	18 364 185,69	Klient gj. s. årsoppg.: 18 464 212

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13558910, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 16.04.2026: 1 682 956

Andel av saldo: 48 054

(siste termin 30.06.2036)

Lånenummer: 15160518755, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 16.04.2026: 16 681 230

Andel av saldo: 476 305

Første termin/første avdrag: 28.09.2025 (siste termin 28.03.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Siv Maiken Vågseter

Adresse: Parkveien 29

Postnr/-sted: 4307 SANDNES

Telefon: Mob.: 95745061

E-post: parkveien29@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.04.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	11 850	Gjeld:	527 206	Andre inntekter:	900
		Utgifter:	27 747		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 020
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1960

Gårds/bruksnr: 111/642

Bygningstype: Høyblokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring

Polisenr: SP7259998

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 16.04.26 Side 2 av 2

Al Parkveien 29 Borettslag	Vår ref.:	307/17
Parkveien 29	Type:	Borettslag
4307 SANDNES	Eiere:	Imkje Dongelmans

Organisasjonsnr: 946 976 202

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	5	Første innflytting:	01.01.1960	SSBnr:	H0504
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringsstype:	Ingen ()	BRA	83		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4	BTA	96
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 40 andeler.
- Borettslaget har 10 garasjer som leies ut i.h.t. ansiennitet i borettslaget.
- Brannalarm i alle leilighetene.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd. Kontakt selger for mer informasjon.
- Borettslaget har felles vannbåren oppvarming om vinteren, som betales via felleskostnaden. Utskifting av radiatorer, dekkes av hver enkelt andelseier.
- Borettslaget har i 2020-2021 foretatt en rør-rehabilitering.
- 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.
- Planlagt oppgradering av klimaanlegg i 2026 med opptak av lån.

Al Parkveien 29

Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Al Parkveien 29 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.

Tirsdag 01.04.2025, kl. 18:30

Gamlaverket, Sandnes

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 Vaskeriet – endring av åpningstid

6 Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Al Parkveien 29 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

Styret har i forrige periode vært forsiktige med økning av honorar på grunn av en stram økonomi i borettslaget de siste par årene. Iverksetter derfor økning denne perioden.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 85 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vaskeriet – endring av åpningstid

03.03.2025

Til styret i AL Parkveien 29

Emne: Vaskeriet – endring av åpningstid

Styret har fått flere henvendelser angående åpningstiden i vaskeriet. Flere andelseiere mener at åpningstiden er for snever.

I dag er vaskeriet åpent:

Mandag – fredag kl. 07.00 - 21.00

Lørdag kl. 11.00 - 19.00

Søndag kl. 11.00 - 17.00

Tiden forandrer seg, og det er ofte slik at en trenger å få gjort unna klesvask i helgene. Vårt forslag er at åpningstiden utvides til følgende tider:

Mandag – fredag kl. 07.00 - 22.00

Lørdag kl. 09.00 - 21.00

Søndag kl. 09.00 - 19.00

Forslagstiller: Styret

Forslag til vedtak: Vårt forslag er at åpningstiden utvides til følgende tider:

Mandag – fredag kl. 07.00 - 22.00

Lørdag kl. 09.00 - 21.00

Søndag kl. 09.00 - 19.00

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Irene Malmin stiller til valg som styremedlem.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 2 varamedlemmer til styret for 1 år.

Forslag til vedtak: Reidar Haukland og Sisko Jacobsen stiller som varamedlemmer til styret for 1 år.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak.

6.3 Valg av valgkomité

Ingen stilte seg til disposisjon til å være i valgkomité ved forrige generalforsamling. Styret har derfor fungert som valgkomité.

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Styreleder Elin Sørskår velges som delegert til Bate sin generalforsamling.

307 Al Parkveien 29 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 208 800	3 100 200	3 417 372
Leieinntekt garasje		48 000	48 000	48 000
Andre driftsinntekter		2 510	3 930	3 000
Lading el-bil		36 249	27 035	33 000
Sum inntekter		3 295 559	3 179 165	3 501 372
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	311 563	281 411	352 246
Avskrivninger	5	16 875	16 875	0
Forretningsførerhonorar		102 756	98 052	108 096
Tilleggstjenester forretningsfører		49 763	35 724	48 455
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	9 400
Vaktmestertjenester		2 738	0	0
Drift og vedlikehold	3	776 237	605 361	541 370
TV og/eller internett		20 573	168 537	15 000
Forsikringer		124 557	154 851	130 900
Kommunale avgifter		354 756	282 558	425 700
Energi/strøm		490 051	639 087	450 000
Kontingent Boligbyggelag		12 000	12 000	14 000
Administrasjonskostnader		22 449	24 177	25 500
Sum kostnader		2 293 896	2 327 453	2 120 667
Driftsresultat		1 001 663	851 712	1 380 705
Finansielle poster				
Renteinntekter		11 236	12 719	10 000
Kundeutbytte		7 928	0	8 000
Rentekostnader		1 017 867	834 802	965 127
Netto finanskostnader		998 702	822 082	947 127
Resultat	4	2 961	29 630	433 578

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	48 316	48 316
Bygninger	5	3 436 594	3 436 594
Parkeringsanlegg	5	328 238	328 238
Andre driftsmidler	5	16 875	33 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 830 023	3 846 898
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 730	22 257
Forskuddsbetalte kostnader		133 767	144 459
Forskuddsbetalt strøm		66 524	0
Andre fordringer		16 583	1 455
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		228 415	329 708
Sum omløpsmidler		459 019	497 878
SUM EIENDELER		4 289 042	4 344 777

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		-14 767 863	-14 770 824
Sum egenkapital	6	-14 763 863	-14 766 824
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	1 841 520	1 960 437
Pant- og gjeldsbrev lån	7	16 232 570	16 181 813
Borettsinnskudd		454 200	454 200
Garasje innskudd		137 356	137 356
Sum langsiktig gjeld		18 665 646	18 733 806
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 261	18 000
Leverandørgjeld		238 816	220 424
Skyldig off. avgifter		15 681	11 223
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		25 945	25 892
Påløpne renter		4 959	4 957
Annen kortsiktig gjeld		75 598	97 298
Sum kortsiktig gjeld		387 260	377 794
Sum gjeld		19 052 906	19 111 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 289 042	4 344 777

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Elin Sørskår
Styreleder

Bente Rønne
Styremedlem

Roy Oddvar Larsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrasket 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
Lønn, feriepenger	207 381	206 955
Styrehonorar	70 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	38 502	34 776
Sum personalkostnader	311 563	281 411

Borettslaget har fast ansatt renholdsmedarbeider. På grunn av stillingens størrelse har borettslaget ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	23 517	64 720
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	472 146	181 726
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	53 694	168 451
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 770	14 426
6730 Honorar for teknisk rådgivning	4 800	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	211 264	170 804
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 046	5 235
Sum	776 237	605 361

6600: Store kostnader ifm. reparasjon av heis.

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	2 961	29 630
Opptak av lån	16 415 552	0
Avdrag på lån	-16 483 712	-435 237
Tilbakeføring av avskrivning	16 875	16 875
Endring disponible midler	-48 324	-388 732
Omløpsmidler	459 019	497 878
Kortsiktig gjeld	387 260	377 794
Disponible midler	71 760	120 084

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 375	3 813 148
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 375	3 813 148
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	67 500	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 875	3 813 148
Årets avskrivninger :	16 875	0
Anskaffelsesår :	2020	1960
Antatt levetid i år :	5	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	4 000	0	4 000
Egenkapital	-14 767 863	2 961	-14 770 824
Sum Egenkapital	-14 763 863	2 961	-14 766 824

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningmassen er oppført i 1961. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforingelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes	Handelsbanken Sandnes	Husbanken
Lånenummer:	96887237333	96887217324	13558910
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2011
Rentesats:	5.59 %	5.84 %	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.03.2052	17.04.2024	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	16 415 552	17 250 000	3 485 530
Lånesaldo 01.01:	0	16 181 813	1 960 437
Avdrag i perioden:	182 982	16 181 813	118 917
Opptak i perioden:	16 415 552	0	0
Lånesaldo 31.12:	16 232 570	0	1 841 520
Saldo 5 år frem i tid:	14 765 251	0	1 158 325

Av anleggets bokførte gjeld er kr 18 665 646,- sikret ved pant.
 Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 3 830 023,-.
 Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for AI Parkveien 29 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AI Parkveien 29 Borettslag

Styreleder	Elin Sørskår (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Roy Oddvar Larsen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Bente Rønne (sign.)	04.03.2025



Til generalforsamlingen i AI Parkveien 29 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AI Parkveien 29 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-06 15:25:49 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om AI Parkveien 29 Borettslag

AI Parkveien 29 Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 40 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946976202.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Elin Sørskår

Styremedlem, Bente Rønne

Styremedlem, Roy Oddvar Larsen

Varamedlem, Reidar Haukland

Varamedlem, Morten Hebnes Aaltvedt

Styrets arbeid i perioden

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

Fokus for styret i borettslaget de siste årene har vært vedlikehold av bygningsmassen, sikkerhet, i og rundt blokken samt sørge for god brannsikkerhet.

Første utfordring i år var at ringeklokken sluttet å fungere tidlig i vår og det varte og rakk før Solheim Elektro klarte å fikse den igjen. Det ble så omstendelig fordi vi ikke fikk tak i dem, de hadde blitt kjøpt opp av Haga Elektro i første omgang. Når hjernen i tablået skulle skiftes måtte vi vente lenge på ny del, og når tablået var komplett fikk de den ikke til å fungere fordi de trengte en oppdatering og fikk ikke den fra firmaet i Italia. Dette resulterte i at vi var uten ringeklokke i over 6 måneder.

Fjernvarmen var en annen stor utfordring, det startet med problemer hos noen beboere til at hele blokka manglet varme. Sig. Halvorsen slet med å finne ut hva som var problemet og tiden gikk. Til slutt fant de ut at sirkulasjonspumpen måtte skiftes. Vi tenkte at endelig var problemet fikset, men nei der var fortsatt problemer hos flere beboere og til slutt fant en erfaren fagmann ut at et filter var tett (dette filteret trodde Sig. Halvorsen hørte til Lyse sin del i fyrrommet), men nå er det en del av serviceavtalen hos Sig. Halvorsen. Vi håper at fjernvarmen er i orden for en stund og at vi slipper å oppleve vintermånedene uten varme en gang til.

Som følge av at disse to sakene tok så lang ble Facebooksiden brukt til å skjelle ut personer i blokka. Formålet med denne siden var rent informasjonsmessig beboere og styret imellom, men dette formålet ble ikke oppfylt. Vi opplevde ufin oppførsel på siden vår, både ufin språkbruk mot beboere og styret, derfor besluttet styret å stenge Facebooksiden. Styret informerte om hvorfor siden ble stengt i forkant. Hvis en ønsker kontakt med styret så skal dette skje via e-post eller telefon.

Ny informasjonskanal:

Vi i styret har jobbet med en ny hjemmeside via BevarHMS som vi nå bruker som kanal for å nå ut til borettslaget med nyttig informasjon.

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt styremøter månedlig, beboermøte vedr. økonomisk situasjon og dugnadsarbeid, jevnlig møter med rengjørere/vaktmester, samt leverandører.

HMS-arbeid:

HMS runder er gjennomført av vaktmester og det blir sjekket at det er lys i nødutgangsskiltene, at det er ryddig overalt og at ingenting står i nødutgangen.

Brannvern:

Det er inngått avtale om at Norsk Brannvernforening skal sjekke at brannutstyr i fellesområdene og leilighetene utføres iht standard.

Ventilasjon:

Det er gjennomført rens av ventilasjonsanlegget og det er satt inn nye filter i ventilene.

Brannvarslingssystem:

Vi har avtale med STFY for å ivareta brannvarsling; dette er et system som gir felles

varsling til beboerne om det er tilløp til brann. Det er brannvarslere i alle leilighetene samt fellesrom som kjeller U-etasje og loft. Styret har varslet beboere over hele året om at de må bytte batterier eller koble seg på WIFI. STFY har vært i flere av leilighetene for å sørge for at brannvarsling virker.

Nye naboer:

Emma Øglænd Bergheim, Thea Øglænd Bergheim og Didrik Andreassen har blitt våre nye naboer i løpet av 2024. Vi ønsker dere tre varmt velkommen i Parkveien 29.

Styrets planer fremover

Vedlikeholdsplan:

Bate har utarbeidet en vedlikeholdsplan og har en årlig befaring for å sjekke bygningsmassen. Det vi må ha fokus på er generelt vedlikehold som takrenner, renneløsninger og taknedløp. Murpuss, utvendige fliser. Vinduer i U-etasje er av eldre dato og bør utskiftes. Radonforekomster bør kontrolleres. Ventilasjonssystemet må rehabiliteres, dette arbeidet må ha førsteprioritet i vedlikeholdsplanen.

Den siste tiden har styret sett nærmere på oppgradering av ventilasjonssystemet i blokka og gått videre med forslag fra en leverandør. Vi har startet det forberedende arbeidet og har planer om å gjennomføre arbeidet i løpet av 2026. Denne oppgraderingen vil løse flere problemer for oss, blant annet undertrykk og innsug av vann, og det vil også bli mer kostnadseffektivt i forhold til strømbruk.

Forsikringsavtale

AI Parkveien 29 Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 92242969.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

Serviceavtaler	Beskrivelse
SFTY AS	Brannvarsling
Matter i inngangsparti	Bytting av matter hver 2. uke
Scan Heis AS	Serviceavtale samt utkall
Gorgon Vakmesterservice AS	Strø og brøyting samt rengjøring ved behov
Securitas AS	Overvåkning av parkeringsplass og inngangsparti
Effekt vinduspuss og Fasade	Pussing av vindu i fellesområder opp til 3. etasje
Klimaservice	Årlig service samt utkall
Klingsheim Hogst og Hage AS	Luking og vedlikehold av skråning 2 ganger per år
TS Storkjøkken	Service på vaskemaskin og tørketrommel i vaskeriet
Sig. Halvorsen	Serviceavtale på anlegg ifm fjernvarme
Rønning	Elbil-lading
Lyse, Altibox	TV og bredbånd
Lyse, Fjernvarme	Fjernvarme - kontrollrom i kjeller
Vedlikeholdsplan fra Bate	Årlig sjekk av eiendommen
Norsk Brannvern	Årlig sjekk av at brannutstyr i fellesområdene er funksjonelt og iht standard.
Byggmester Kluge og Frostad AS	Utbedring av lekkasjer i mur/vinduer
Gjensidige Forsikring AS	Forsikring på borettslagets bygninger
Crane Tech as	Sakkyndig kontroll av div. fallsikring, wiresystem på tak med tilhørende utstyr
Alltid sikker	HMS system fra Bate. Ivaretar HMS iht lovverket

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Al Parkveien 29 Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:30 - Gamlaverket, Sandnes.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Morten Hovland Haaland ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Henriette M. Farstad ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 8 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 10 stemmeberettigede. Dessuten møtte Morten Hovland Haaland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Møteleder gjennomgikk hovedpostene fra årsregnskapet.

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret informerte om arbeidet det siste året samt planene fremover.

Styret ønsker i tillegg å informere om at sameiet har fått ny nettside: bevarhms.no/parkveien19.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 85 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vaskeriet – endring av åpningstid

Alle var enig i at åpningstiden på ukedager skal være 07.00 - 21.00, og at åpningstid på lørdager skal være 09.00 - 19.00. På forslag om at åpningstiden på søndag skulle utvides til 19.00 eller om det skulle bli værende på 17.00 ble det stemmelikhet, og avgjort ved loddtrekning.

Vedtak:

Åpningstidene for vaskeriet:

Mandag – fredag kl. 07.00 - 21.00

Lørdag kl. 09.00 - 19.00

Søndag kl. 11.00 - 17.00

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Irene Malmin ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Reidar Haukland og Sisko Jacobsen ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Elin Sørskår velges som delegert til Bate sin generalforsamling.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Elin Sørskår, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Roy Oddvar Larsen, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Irene Malmin, valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Reidar Haukland, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Sisko Jacobsen, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

Sandnes, 01.04.25

Protokoll for AI Parkveien 29 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Morten Hovland Haaland (sign.)
Henriette Margrethe Farstad (sign.)

02.04.2025

02.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i AI Parkveien 29 Borettslag.

Styret har besluttet at generalforsamling vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:

Den digitale generalforsamlingen er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

Høringsperioden starter mandag 03.11 klokken 09.00 og er åpent fram til tirsdag 04.11 klokken 12.00. Avstemmingsperioden starter tirsdag 04.11 klokken 15.00 og avsluttes onsdag 05.11 klokken 18.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Mandag 03.11.2025, kl. 10:00

Møtested er ikke fastsatt

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 frammøtte

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret
Al Parkveien 29 Borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Elin Sørskår velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Forslag til vedtak: Sisko Jacobsen velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling erklæres for lovlig innkalt og satt.

2. Valg av 1 styremedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Reidar Haukland velges som styremedlem for 1 år, frem til ordinær generalforsamling 2026.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AI Parkveien 29 Borettslag. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt i perioden mandag 03.11.2025 kl. 10:00 til 05.11.25 kl. 18:00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Elin Sørskår ble valgt til møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:

Sisko Jacobsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Det var totalt 10 andelseiere som deltok i behandlingen av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Reidar Haukland ble valgt som styremedlem for 1 år, frem til ordinær generalforsamling 2026.

Sandnes, 05.11.25

Protokoll ekstraordinært møte for AI Parkveien 29 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Elin Sørskår (sign.)	06.11.2025
Protokollvitne	Sisko Jacobsen (sign.)	06.11.2025

Al Parkveien 29

Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Al Parkveien 29 Borettslag.

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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Onsdag 25.03.2026, kl. 18:00

Gamlaverket Sandnes

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Plantekasser

6 Orienteringssak: Kommunikasjon

7 Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

7.2 Valg av styremedlem for to år

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Al Parkveien 29 Borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 100.000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Plantekasser

Vil med dette stille spørsmål angående plantekassene og drift av disse. Det ble på Generalforsamlingen 19/3-2024 vedtatt at videre drift ang plantekassene er at de som ville ha og er interessert i dette betaler inn et visst beløp som blir avsatt til dette, og det ble enighet om 100 kr pr kasse.

Dette står også som vedtak i protokollen fra Generalforsamlingen 19/3-2024 som er signert av Kirsti Eskeland og Henriette Margrethe Farstad.

Det er 16 plantekasser dette blir da 1.600 kr pr måned så fra 19 mars 2024 til Generalforsamling 25 mars 2026 er det 24 måneder og det blir da 38.400 kr hvis det har vært 16 plantekasser i hele denne perioden.

Regner med at det er opprettet en konto som dette da går inn på for videre drift, slik som det på lik linje er gjort med innbetaling for leie av garasjene.

Mvh
Kjell-Arild Hovland

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: Andelseiere som har plantekasser betaler alt av kostnader med drift av kassene selv. Hagegruppa har gjort det siden det var oppe til diskusjon i generalforsamlingen i 2024.

Styret foreslår at hagegruppa fortsetter med denne ordningen.

Styrets innstilling: Andelseiere som har plantekasser betaler alt av kostnader med drift av kassene selv. Hagegruppa har gjort det siden det var oppe til diskusjon i generalforsamlingen i 2024.

Styret foreslår at hagegruppa fortsetter med denne ordningen.

6. Orienteringssak: Kommunikasjon

19.02.2026

Hei

I forbindelse med GF ønsker jeg å ta opp noen saker som i hovedsak dreier seg om kommunikasjon.

Det jeg ønsker å få svar på/diskutere er:

- Hvorfor ble det ikke informert om at et styremedlem trakk seg; hvem det var, fra hvilken dato og hvem som trådte inn i styret?
- Hva tenker styret er informasjonsplikten når det gjelder å informere andelseierne om kontinuitet i styrearbeidet? Ref. punktet over.
- Mangelfull informasjon fra beboere som må stenge vannet i forbindelse med oppussing.

Mvh

Bente Rønne

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Ingen av andelseierne ønsker å stille som styreleder. Styret oppfordrer andelseier som ønsker å stille som styreleder til å melde seg på generalforsamlingen.

7.2 Valg av styremedlem for to år

Monika Mæland velges som styremedlem.

Siv Maiken Vågseter velges som styremedlem.

Forslag til vedtak: Monika Mæland og Siv Maiken Velges som styremedlemmer for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Kjell Arild Hovland velges som varamedlem.

Jenny Furevik Riise velges som varamedlem.

Forslag til vedtak: Kjell Arild Hovland og Jenny Furevik Riise velges som varamedlemmer for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomité for neste periode bør velges nå av generalforsamlingen.

7.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

307 Al Parkveien 29 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 417 240	3 208 800	3 759 109
Leieinntekt garasje		47 933	48 000	36 000
Andre driftsinntekter		1 500	2 510	10 000
Lading el-bil		41 379	36 249	38 000
Sum inntekter		3 508 052	3 295 559	3 843 109
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	346 803	311 563	427 100
Avskrivninger	5	16 875	16 875	0
Forretningsførerhonorar		108 096	102 756	113 180
Tilleggstjenester forretningsfører		41 761	49 763	30 200
Revisjonshonorar	2	10 125	9 579	10 125
Vaktmestertjenester		0	2 738	0
Drift og vedlikehold	3	849 080	776 237	468 850
TV og/eller internett		18 614	20 573	14 000
Forsikringer		137 235	124 557	153 300
Kommunale avgifter		357 780	354 756	412 000
Energi/strøm		688 167	490 051	500 000
Kontingent Boligbyggelag		14 000	12 000	14 000
Administrasjonskostnader		38 863	22 449	40 000
Sum kostnader		2 627 398	2 293 896	2 182 755
Driftsresultat		880 654	1 001 663	1 660 354
Finansielle poster				
Renteinntekter		18 034	11 236	15 000
Kundeutbytte		13 475	7 928	13 475
Rentekostnader		971 762	1 017 867	902 135
Netto finanskostnader		940 253	998 702	873 660
Resultat	4	-59 599	2 961	786 694

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	48 316	48 316
Bygninger	5	3 436 594	3 436 594
Parkeringsanlegg	5	328 238	328 238
Andre driftsmidler	5	0	16 875
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 813 148	3 830 023
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 574	13 730
Forskuddsbetalte kostnader		66 069	133 767
Forskuddsbetalt strøm		0	66 524
Andre fordringer		0	16 583
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		614 632	228 415
Sum omløpsmidler		714 275	459 019
SUM EIENDELER		4 527 424	4 289 042

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		-14 827 462	-14 767 863
Sum egenkapital	6	-14 823 462	-14 763 863
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	1 716 166	1 841 520
Pant- og gjeldsbrev lån	7	16 748 047	16 232 570
Borettsinnskudd		454 200	454 200
Garasje innskudd		137 356	137 356
Sum langsiktig gjeld		19 055 769	18 665 646
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 000	26 261
Leverandørgjeld		134 655	238 816
Skyldig off. avgifter		14 146	15 681
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		27 392	25 945
Påløpne renter		9 159	4 959
Annen kortsiktig gjeld		103 764	75 598
Sum kortsiktig gjeld		295 117	387 260
Sum gjeld		19 350 886	19 052 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 527 424	4 289 042

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Elin Sørskår
Styreleder

Reidar Haukland
Styremedlem

Roy Oddvar Larsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrasket 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 2025	Regnskap 2024
Lønn, feriepenger	218 947	207 381
Styrehonorar	85 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	42 857	38 502
Sum personalkostnader	346 803	311 563

Borettslaget har fast ansatt renholdsmedarbeider. På grunn av stillingens størrelse har borettslaget ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	16 663	23 517
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	595 215	472 146
6630 Vedlikehold uteområde	27 238	53 694
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	16 278	4 770
6730 Teknisk rådgivning	0	4 800
6780 Drifts- og serviceavtaler	176 489	211 264
6900 Elektronisk kommunikasjon	17 199	6 046
Sum	849 080	776 237

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-59 599	2 961
Opptak av lån	16 865 350	16 415 552
Avdrag på lån	-16 475 227	-16 483 712
Tilbakeføring av avskrivning	16 875	16 875
Endring disponible midler	347 399	-48 324
Omløpsmidler	714 275	459 019
Kortsiktig gjeld	295 117	387 260
Disponible midler	419 158	71 760

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 375	3 813 148
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 375	3 813 148
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	84 375	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 813 148
Årets avskrivninger :	16 875	0
Anskaffelsesår :	2020	1960
Antatt levetid i år :	5	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	4 000	0	4 000
Egenkapital	-14 827 462	-59 599	-14 767 863
Sum Egenkapital	-14 823 462	-59 599	-14 763 863

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningmassen er oppført i 1961. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforingelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om forsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Handelsbanken Sandnes	Husbanken
Lånenummer:	15160518755	96887237333	13558910
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2011
Rentesats:	4.99 %	5.59 %	4.28 %
Beregnet innfridd:	28.03.2055	11.06.2025	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	16 865 350	16 415 552	3 485 530
Lånesaldo 01.01:	0	16 232 570	1 841 520
Avdrag i perioden:	117 303	16 232 570	125 354
Opptak i perioden:	16 865 350	0	0
Lånesaldo 31.12:	16 748 047	0	1 716 166
Saldo 5 år frem i tid:	15 304 760	0	989 041

Av anleggets bokførte gjeld er kr 19 055 769,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 3 813 148,-.

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

Resultat og balanse med noter for AI Parkveien 29 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AI Parkveien 29 Borettslag

Styreleder	Elin Sørskår (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Reidar Haukland (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Roy Oddvar Larsen (sign.)	02.03.2026



Til generalforsamlingen i AI Parkveien 29 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AI Parkveien 29 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 ansvarlig 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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-03 10:13:16 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 Al Parkveien 29 Borettslag

Al Parkveien 29 Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 40 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946976202.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Elin Sørskår

Styremedlem, Reidar Haukland

Styremedlem, Roy Oddvar Larsen

Varamedlem, Sisko Jacobsen

Styrets arbeid i perioden

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

Fokus for styret i borettslaget de siste årene har vært vedlikehold av bygningsmassen, sikkerhet, i og rundt blokken samt sørge for god brannsikkerhet.

Dette året har vi investert i nytt tak over grillplassen, en ny og større vaskemaskin i vaskeriet og vi er endelig over i digital løsning i vaskeriet istedenfor myntinnkastordning.

Det er godt å bo her i Parkveien 29, men på grunn av prisnivå hos oss så opplever vi høy gjennomtrekk av beboere og derav høy hyppighet av beboere som driver med oppussing av leilighetene sine. Dette er ikke smertefritt for de andre av oss som er ferdige med oppussing. Dette bidrar til en del konflikter som vi kunne ønsket å unngå, støy er smertefullt.

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt styremøter omtrent månedlig, en ekstraordinær generalforsamling, dugnadsarbeid, jevnlig møter med rengjørere/vaktmester, samt leverandører.

HMS-arbeid:

HMS runder er gjennomført av vaktmester og det blir sjekket at det er lys i nødutgangsskiltene, at det er ryddig overalt og at ingenting står i nødutgangen.

Brannvern

Det er inngått avtale om at Norsk Brannvernforening skal sjekke at brannutstyr i fellesområdene og leilighetene utføres iht standard.

Vedlikeholdsplan

Bate har utarbeidet en vedlikeholdsplan og har en årlig befaring for å sjekke bygningsmassen. Det vi må ha fokus på er generelt vedlikehold som takrenner, renneløsninger og taknedløp. Murpuss, utvendige fliser. Vinduer i U-etasje er av eldre dato og bør utskiftes. Radonforekomster bør kontrolleres. Ventilasjonssystemet må rehabiliteres, dette arbeidet må ha førsteprioritet i vedlikeholdsplanen.

Styrets planer fremover

Vi har også jobbet med ny løsning for kameraovervåkning fordi Securitas tar seg dyrt betalt for ordningen vi har hos dem. Så langt har vi ikke landet på en ny løsning, men fortsetter arbeidet med dette for å kunne forsvare økonomien i dette.

Den siste tiden har styret sett nærmere på oppgradering av ventilasjonssystemet i blokka og fått forslag fra to leverandører. Vi har startet det forberedende arbeidet og har planer om å gjennomføre arbeidet i løpet av 2026. Denne oppgraderingen vil løse flere problemer for oss, blant annet undertrykk og innsug av vann, og det vil også bli mer kostnadseffektivt i forhold til strømbruk.

Nye naboer i 2025

Vi ønsker nye andelseiere velkommen i borettslaget; Siv Maiken Vågseter, Grethe Øglænd, Vilde Øglænd Torjusen, Tonje Renate Danielsen, Jenny Furevik Riise, Janne Bie Kaarud og Trym Trodal.

Forsikringsavtale

AI Parkveien 29 Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP7259998.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AI Parkveien 29 Borettslag onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Gamlaverket Sandnes.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Elin Sørskår ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Sisko Jacobsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:

Det var 10 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 10 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 100000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Plantekasser

Vil med dette stille spørsmål angående plantekassene og drift av disse.

Det ble på Generalforsamlingen 19/3-2024 vedtatt at videre drift ang plantekassene er at de som ville ha og er interessert i dette betaler inn et visst beløp som blir avsatt til dette, og det ble enighet om 100 kr pr kasse.

Dette står også som vedtak i protokollen fra Generalforsamlingen 19/3-2024 som er signert av Kirsti Eskeland og Henriette Margrethe Farstad.

Det er 16 plantekasser dette blir da 1.600 kr pr måned så fra 19 mars 2024 til Generalforsamling 25 mars 2026

er det 24 måneder og det blir da 38.400 kr hvis det har vært 16 plantekasser i hele denne perioden.

Regner med at det er opprettet en konto som dette da går inn på for videre drift, slik som det på lik linje er gjort med innbetaling for leie av garasjene.

Mvh
Kjell-Arild Hovland

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Orienteringssak: Kommunikasjon

19.02.2026

Hei

I forbindelse med GF ønsker jeg å ta opp noen saker som i hovedsak dreier seg om kommunikasjon.

Det jeg ønsker å få svar på/diskutere er:

- Hvorfor ble det ikke informert om at et styremedlem trakk seg; hvem det var, fra hvilken dato og hvem som trådte inn i styret?
- Hva tenker styret er informasjonsplikten når det gjelder å informere andelseierne om kontinuitet i styrearbeidet? Ref. punktet over.
- Mangelfull informasjon fra beboere som må stenge vannet i forbindelse med oppussing.

Mvh
Bente Rønne

Vedtak:

Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Ingen av andelseierne ønsker å stille som styreleder. Styret oppfordrer andelseier som ønsker å stille som styreleder til å melde seg på generalforsamlingen.

Vedtak:

Siv Maiken Vågseter ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlem for to år

Monica Helen Meland velges som styremedlem.

Sisko Jacobsen velges som styremedlem.

Vedtak:

Monica Helen Meland og Sisko Jacobsen ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Kjell Arild Hovland velges som varamedlem.

Jenny Furevik Riise velges som varamedlem.

Vedtak:

Kjell Arild Hovland og Jenny Furevik Riise ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomité for neste periode bør velges nå av generalforsamlingen.

Vedtak:

Jonas Sørbø Helliesen og Monica Rosenvold Kristiansen ble valgt til valgkomité.

7.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:

Siv Maiken Vågseter ble valgt som delegat.

7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Siv Maiken Vågseter

Styremedlem: Monica Helen Meland

Styremedlem: Sisko Jacobsen

Varamedlem: Kjell Arild Hovland

Varamedlem: Jenny Furevik Riise

Tatt til orientering.

Protokoll for AI Parkveien 29 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elin Sørskår (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Elin Sørskår (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Sisko Jacobsen (sign.)	26.03.2026

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 111/642/0/0

Dato: 2026-04-09

Målestokk: 1:1,000

Planident: 79112

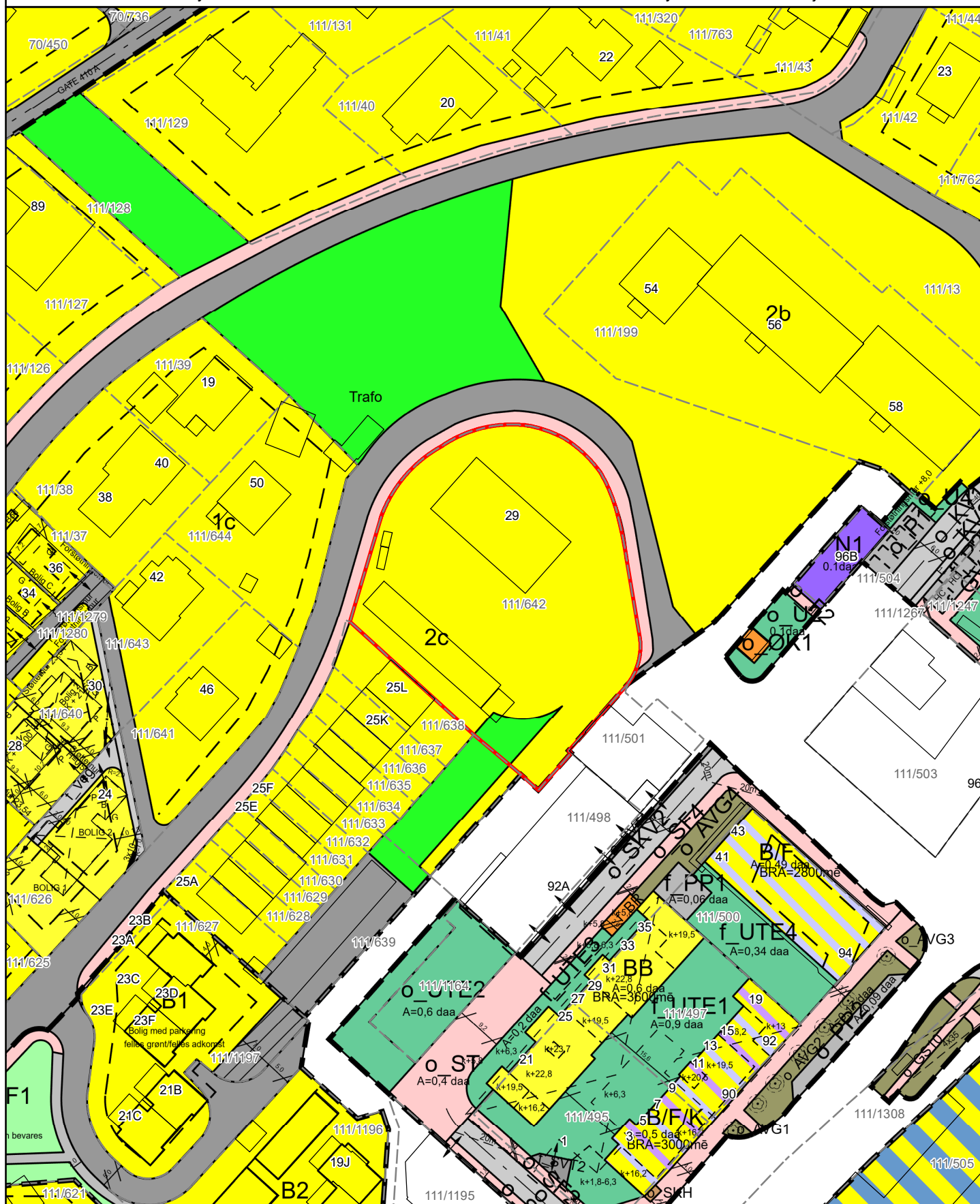
Ikrafttredelsesdato: 7.7.1982



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Parkveien 29

Nabolaget Gannsområdet - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Gandsgaten	3 min
Linje 6, 21, 42, X60, N84	0.3 km
Sandnes sentrum stasjon	9 min
Linje F5, L5	0.7 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon	18 min
Linje F5, L5	15.7 km

Skoler

Trones skole (1-7 kl.)	9 min
408 elever, 33 klasser	0.6 km
Smeaheia skole (1-7 kl.)	21 min
340 elever, 28 klasser	1.7 km
Stangeland skole (1-7 kl.)	22 min
500 elever, 27 klasser	1.8 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
483 elever, 34 klasser	1.3 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.)	17 min
180 elever, 6 klasser	1.4 km
Akademiet vgs. Sandnes	11 min
286 elever	0.9 km
Vågen videregående skole	12 min
832 elever, 40 klasser	1 km



Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

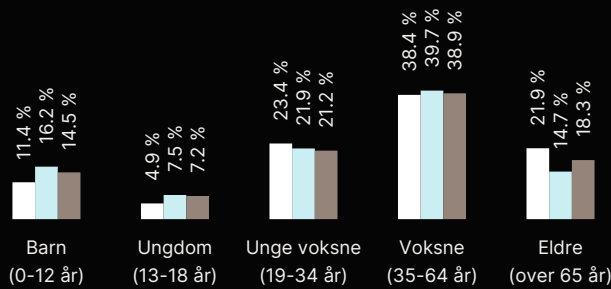


Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gannsområdet	883	543
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langgata barnehage (1-5 år)	5 min
101 barn	0.4 km
Trones barnehage (1-5 år)	8 min
52 barn	0.6 km
Gravarslia barnehage (1-5 år)	18 min
43 barn	1.5 km

Dagligvare

Kiwi Vågsgata	8 min
Spar Byhagen	11 min
Post i butikk	0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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