Steingata 102C

Nabolaget Eiganes skole/Stadion - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**





Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Offentlig transport

Steingata Linje 14, X71	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 1.8 km
Stavanger Sola	17 min

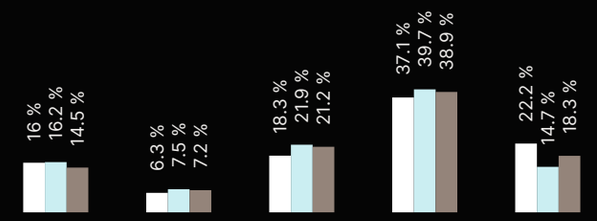
Skoler

Eiganes skole (1-7 kl.) 537 elever, 36 klasser	4 min 0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	20 min 1.7 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	15 min 1.3 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Agathe Backer Grøndahls vei	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eiganes skole/Stadion	1 049	542
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) 92 barn	4 min 0.3 km
Stokkadalen barnehage (1-5 år) 124 barn	7 min 0.6 km
Kampen barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Eiganes Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Helgø Meny Stokka PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km

FINN

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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Steingata 102 C, 4023 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 58, bnr. 2214
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 09.07.2026 **Oppdragsnr.:** 14003-1013 **Referansenummer:** LG8092

Autorisert foretak: Rygja Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Richard Helgeland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Richard Helgeland
Uavhengig Takstingeniør
richard@rygja.no
906 77 643

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelse nivå rapporten ligger på. Boligen fra 2008 og er en leilighet i 1. etasje i en boligblokk. Leiligheten er med alt på et plan, parkering og sportsbod i lukke anlegg i underetasjen. Boligen er oppført med hovedkonstruksjon i betong og i trekonstruksjoner, utvendig så er vegger kledd med trekledning. Etasjeskiller mellom boenheter er i betong. Boligen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Lydforhold mellom boenhetene er ikke vurdert. Leiligheten er en del av borettslag.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Leiligheten er en del av et borettslag.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har parkett. Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet ble oppført i 2008
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak, flislagt gulv med vannbåren varme.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, en handelsvare som har vært i bruk siden midten av 1980-tallet.
Det er to plastsluk på badet. Det er synlig membran tilsluttet sluk med klemring. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i veggen mellom badet og hovedsoverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Synlige innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er balansert ventilasjon.
Varmt tappevann blir oppvarmet via sentralvarmeanlegget og en varmeveksler som er plassert i fordelerskapet.
Leiligheten har vannbåren varme i stue og bad. Oppvarmingen skjer via en sentralt plassert gasskjele som er tilkoblet Lyse sitt naturgassnett. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses installert i 2008.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

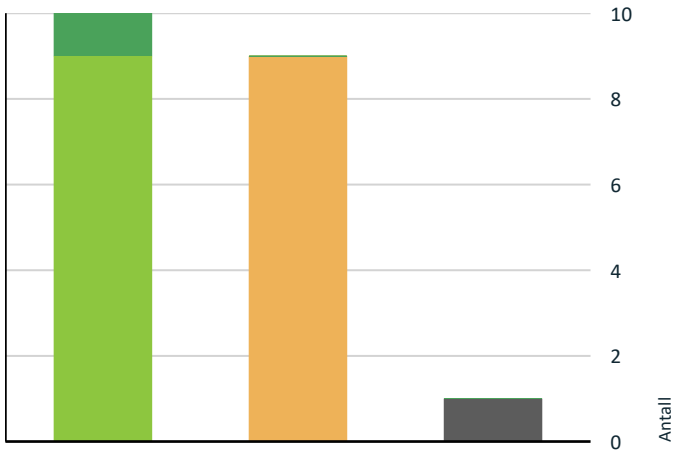
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

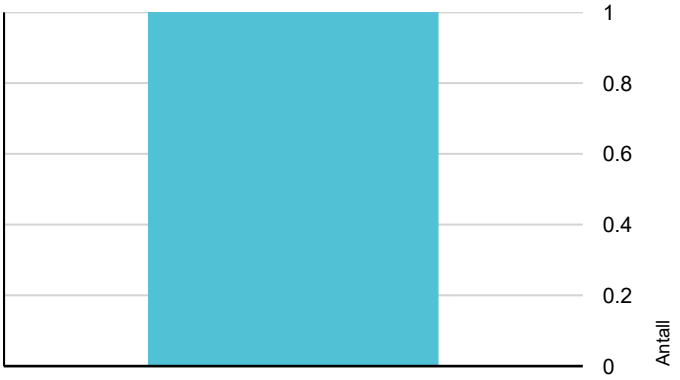
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er et dødsbo og for oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig (en person som opptrer på vegne av eier), og eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen. Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter. Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Enkelte vinduer har slitasje på innvendig karm

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist enkelte steder med knirk i gulvet. Enkelte steder så er det slitasje utover det en kan forvente

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Anlegget har en aktiv filteralarm

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side
Det er registrert irrdannelse på rørkoblinger.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er bom i gulvflisene på badet i tillegg til at det er misfarging i flis og silikonfuger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Innkassingen rundt vaskemaskinen er utført i materiale som ikke er fuktbestandig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Selger har ikke bodd i leiligheten og det foreligger begrenset informasjon om el-anlegget i boligen

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny benkeplate på kjøkken
2026	Modernisering	Ny vaskekum på kjøkken
2026	Modernisering	Ny avtrekksventilator over kokesonen
2026	Modernisering	Malte overflater i enkelte rom

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduer har slitasje på innvendig karm

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utbedring av slitasje på innvendig karm for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Dørene har normal bruksslitasje med enkelte mindre merker tilsvarende det som kan forventes ut fra alder og ordinær bruk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten er en del av et borettslag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist enkelte steder med knirk i gulvet.
• Enkelte steder så er det slitasje utover det en kan forvente

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
• Overflater med slitasje bør utbedres eller skiftes for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom slitasjen ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av gulvet og redusert levetid.



Enkelte steder så er det slitasje på gulvet

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Badet har fliser på gulv og vegg

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet ble oppført i 2008

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Badet er opplyst oppført i 2008. Det foreligger ferdigattest, og utførende foretak er kjent. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på membranutførelsen. Ferdigattest dokumenterer ikke membranutførelsen, men for et våtrom av denne alderen er det ikke uvanlig at slik detaljdokumentasjon ikke foreligger. Tilstandsvurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er bom i gulvflisene på badet i tillegg til at det er misfarging i flis og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

• Bom i gulvflisene og misfarging i flis og silikonfuger bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og lekkasjer.

Ved befaring ble det registrert bom i enkelte gulvfliser. Enkelte bomlyder kan forekomme i flislagte gulv av denne alderen uten at det nødvendigvis innebærer en vesentlig funksjonssvikt. Det ble ikke registrert løse eller sprukne fliser ved befaringen. Det ble videre registrert kalkutfelling i enkelte fuger. Kalkutfelling kan indikere tidligere eller pågående fuktvandring. Tilstanden bør følges opp, og nærmere undersøkelser anbefales dersom omfanget øker eller det registreres andre tegn på fukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





Silikonfuger i dusjen har misfarging



Det er misfarging i enkelte flisfuger og det er bom i gulvfliser

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, en handelsvare som har vært i bruk siden midten av 1980 -tallet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er to plastsluk på badet. Det er synlig membran tilsluttet sluk med klemring.

Tilstandsrapport



Plastsluk med synlig membran tilknyttet med klemring



Plastsluk med synlig membran tilknyttet med klemring



Sluk er med metallrist

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Innkassingen rundt vaskemaskinen er utført i materiale som ikke er fuktbestandig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
- Innkassingen bør byttes ut med fuktbestandig materiale for å unngå risiko for fuktskader og muggutvikling ved eventuell lekkasje eller kondens fra vaskemaskinen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

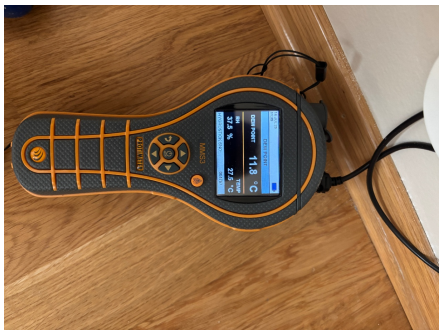
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i veggen mellom badet og hovedsoverom. Måleresultat: RF 37,5 %. Ved hulltaking i veggen ble det utført RF-måling, da veggkonstruksjonen er oppført med metallstendere. Tradisjonell fuktmåling i konstruksjonsmaterialet er ikke egnet i slike konstruksjoner, ettersom metall ikke absorberer fukt på samme måte som treverk. RF-målingen ble derfor benyttet for å kontrollere fuktforholdene i konstruksjonen og gi et mest mulig pålitelig grunnlag for vurdering av eventuelle fuktpåvirkninger.

Tilstandsrapport



Måleresultat: RH 37,5 %.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

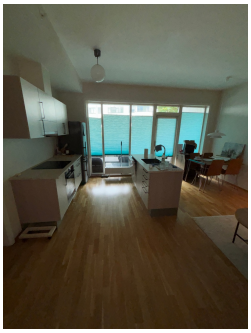
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.



Kjøkken er med glatte malte fronter og laminatbenkeplate



Kjøkken er med glatte flater

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran er lokalisert i vannfordelerskapet

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

• Anlegget har en aktiv filteralarm

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

• Filter bør skiftes og filteralarm tilbakestilles for å sikre god luftkvalitet og optimal funksjon på ventilasjonsanlegget. Dersom dette ikke utføres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere inneklima.



Det er en aktiv filteralarm på anlegget



Ventilasjonsaggregat er lokalisert i taket på boden

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmt tappevann blir oppvarmet via sentralvarmeanlegget og en varmeveksler som er plassert i fordelerskapet. Sentalvarmeanlegget er ikke vurdert da dette er en felles installasjon.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme i stue og bad. Oppvarmingen skjer via en sentralt plassert gasskjele som er tilkoblet Lyse sitt naturgassnett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert irrdannelse på rørkoblinger.

Konsekvens/tiltak
• Rørkoblingene bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å hindre lekkasjer eller ytterligere korrosjon.
Konsekvensen av irrdannelse er økt risiko for lekkasje og skader på varmeanlegget og omkringliggende konstruksjoner.



Røranlegg



Det er irrdannelse på rørkoblinger



Det er irrdannelse på rørkoblinger

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

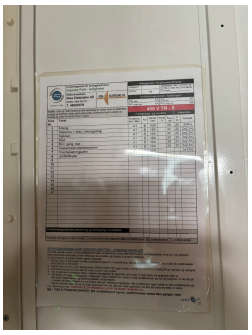
Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses installert i 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Selger har ikke bodd i leiligheten og det foreligger begrenset informasjon om el-anlegget i boligen

Konsekvens/tiltak
• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det anbefales at det gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør, da det foreligger begrenset informasjon om anlegget og det er over 5 år siden siste el-tilsyn. Manglende dokumentasjon og kontroll medfører økt risiko for skjulte feil, mangler eller sikkerhetsavvik.

Tilstandsrapport



Kursoversikt

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Selger har ikke bodd i leiligheten og det foreligger begrenset informasjon om el-anlegget i boligen

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det anbefales at det gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør, da det foreligger begrenset informasjon om anlegget og det er over 5 år siden siste el-tilsyn. Manglende dokumentasjon og kontroll medfører økt risiko for skjulte feil, mangler eller sikkerhetsavvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

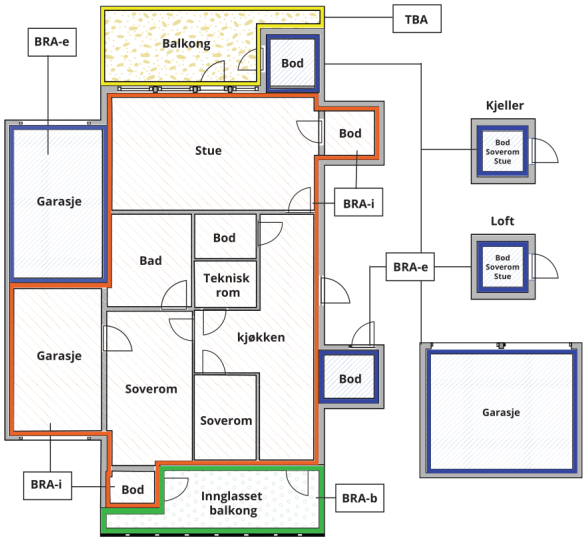
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	66			66	
Underetasje		5		5	
SUM	**66**	**5**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, entré, bod, gang		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oversikt

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Richard Helgeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	2214		0	9744.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Steingata 102 C

Hjemmelshaver
Eiganes Park Borettslag

Kommentar
Felles eiet tomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/EIGANES PARK BORETTSLAG	991449744	H0101		Ersdal Rune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Steingata 102 C i Eiganes bydel i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ved boligen er opparbeidet med beplantning, gangveier og treterrasse.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er del av et borettslag, det anbefales å sette seg i i borettslagets vedtekter og bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Steingata 102 C, 4023 STAVANGER

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Steingata 102 C	Steingata 102 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2013

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ersdal, Maren Jensen

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Kjøpt i 2013 av min far.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30616843

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Maren Jensen Ersdal	**2026-06-11**

Identification

Maren Jensen Ersdal

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

Boligopplysninger:

Eiganes Park borettslag		**Vår ref.:**	475/5
Steingata 102 C		**Type:**	Frittstående Borettslag
4023 STAVANGER		**Eiere:**	Rune Ersdal
Organisasjonsnr:	991 449 744	**Andelsnr:**	5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 947**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 538
	A konto avdrag	7 713
	A konto renter	5 387
	A konto renter	-5 387
	A konto avdrag	-7 713
Tilleggsytelser:	Internett og TV-pakke	399
	Brannvarsling	220
Måler:	Energi/varme: 67791745 (475 - 5)	790

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.08.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 048**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 639
	A konto avdrag	7 713
	A konto renter	5 387
	A konto renter	-5 387
	A konto avdrag	-7 713
Tilleggsytelser:	Internett og TV-pakke	399
	Brannvarsling	220
Måler:	Energi/varme: 67791745 (475 - 5)	790

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	1 286 090
Klient ajourf. lån:	227 248 720	Klient gj. s. årsoppg.:	15 597 795

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 67143439713, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.07.2026: 5.41% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 01.07.2026: 11 319 728

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2011Første avdrag: 30.03.2014 (siste termin 30.09.2036)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 240 405

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 240 405

3 mndr Nibor + margin p.t 0,85

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kjetil Galta
Adresse:	Steingata 102 C
Postnr/-sted:	4023 STAVANGER
Telefon:	Mob.: 91331703
E-post:	post.eiganespark@gmail.com
Webside:	www.eiganespark.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Boligopplysninger:

Eiganes Park borettslag
Steingata 102 C
4023 STAVANGER

Vår ref.: 475/5
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Rune Ersdal

Organisasjonsnr: 991 449 744

5: Restanse felleskostnader pr. 01.07.2026

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 286 090	Andre inntekter:	621
Annen formue:	18 622	Utgifter:	72 610		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	255 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 58/2214
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000615851

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Ingen
Heis:	Nei	BRA	65
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 65

Fasiliteter:

- Eiganes Park Borettslag består av 4 seperate bygg med totalt 127 leiligheter med to felles tun.
- Avtale med Allrent om renhold
- Avtale med Randaberg Hageservice vaktmestertjeneste
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Ingen forkjøpsrett
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER

For

Eiganes Park borettslag

(org nr 991 449 744)

vedtatt på stiftelsesmøte den 15.5.2007, sist endret på ordinær generalforsamling i 2008. Endret på ordinær generalforsamling 21.03.2012. Endret på ordinær generalforsamling 20.03.2013. Endret på ordinær generalforsamling 19.03.2015. Endret på ordinær generalforsamling 15.03.2017. Endret på ordinær generalforsamling 25.03.2020. Endret på ordinær generalforsamling 18.03.2021. Endret på ekstraordinær generalforsamling 10.11.2021. Sist endret på ordinær generalforsamling 26.03.2026

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel)

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 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) Hver leilighet har rett til en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Borettslaget ved styret anviser plass. Garasjen kan leies til andre i borettslaget. Hver leilighet disponerer en sportsbod etter borettslagets anvisning.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets

vedtekter.

2.2 Sameie i andel

(1) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en i eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3.2.

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.1 i vedtektene.

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen 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. Borett og

bruksoverlating 3.1

Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for

eiendommen.

3.2 Bruksoverlating og utleie

(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 i inntil 3 år, dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle/samboer eller deres nærmeste familie har bodd i
- boligen i minst ett av de siste to årene.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,
- militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Godkjenning gis normalt for inntil 2 år med mulighet for 1 års forlengelse ved ny søknad, og kan bare nektes dersom det er forhold som gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren/leietaker ikke kunne blitt andelseier.

Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til styret, skal brukeren/utleien regnes som godkjent.

3. Overlating av bruken/utleie reduserer ikke andelseiers ansvar og plikter ovenfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også all overflatebehandling, inkludert nødvendig reparasjon og utskifting av innvendig dekke på terrassen. Ansvaret gjelder ned til, men ikke inkludert, konstruksjonen under terrassedekket, inkludert membran.

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

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

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

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

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

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger p 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. Borettslaget er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, 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.
Borettslaget har vedlikeholdsplikt for rekkverk på terrasser/balkonger. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også konstruksjonen under terrassedekket inklusiv membran. Terrassedekket skal ikke være til hinder for inspeksjon og vedlikehold av den underliggende konstruksjonen. Andelseiere som planlegger å utføre større vedlikehold på terrassen plikter på forhånd å undersøke med styret hvorvidt det er nærliggende å foreta nødvendig vedlikehold av den underliggende konstruksjonen. Disse bestemmelsene berører ikke andelseiernes erstatningsansvar overfor borettslaget eller andre andelseiere, dersom mangelfullt vedlikehold av terrassebord eller øvrige erstatningsbetingende handlinger fra andelseiers side medfører et økonomisk tap for borettslaget eller annen andelseier.

(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 unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 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.

5.3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned i henhold til budsjett vedtatt av styret. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra leilighetens forholdsmessige andel av bygningsmessig areal (BRA), jfr bygge- og finansieringsplanen. Kostnadene til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier,
Leilighetens andel av borettslagets fellesgjeld er individualisert og nedbetales sammen med de ordinære felleskostnadene.

(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.

(3) På eiendommen er det oppført garasjeanlegg med til sammen 138 parkeringsplasser. Disse parkeringsplasser fordeles mellom de andeler som til enhver tid omfatter en rett til fast parkeringsplass. Videre er det oppført sportsboder på eiendommen også disse fordeles mellom de andeler som til enhver tid omfatter en rett til slik sportsbod.

(4) Borettslaget har godkjent installasjon av kameraovervåkning i garasjen i hht forskrift om kameraovervåkning i virksomhet. Ordningen administreres av styret og borettslaget dekker alle kostander knyttet til slik overvåkning.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets

vedtak 7.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to 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.

(4) Generalforsamlingen velger 3 (tre) medlemmer valgkomiteen.

7.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7.3 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. 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.

7.4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av

generalforsamlingen. **8.2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

8.3 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.

(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 8.3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra
styret - Godkjenning av
årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og
varamedlemmer - Fastsetting av
godtgjørelse til styret og revisor - Andre
saker som er nevnt i innkallingen

8.5 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.

8.6 Stemmerett og fullmakt

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

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 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.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og

mindretallsvern 9.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen

aller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet

selv eller nærstående har en framtredende personlig

eller økonomisk særinteresse.

(1) 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.

9.2 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.

9.3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer

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

10.2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eiganes Park borettslag onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Vikinghuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Per Kristian Haaland ble valgt til møteleder og Arne E. Gundersen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Ole Christian Willumsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 43 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 43 stemmeberettigede.
Dessuten deltok Arne E. Gundersen fra Bate boligbyggelag

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det fremkom ingen merknader til innkalling og saklisten

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Arne Larsen presenterte hovedpunktene i årsregnskapet.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: 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 300.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Enstemmig vedtatt

5. Innmeldte saker fra andelseiere

Møteleder presenterte sak, og sak ble diskutert av generalforsamlingen.

Vedtak:

Dette ligger unders styrets ansvar - tatt til orientering

6. Innmeldt sak fra andelseiere

Møteleder presenterte sak, og styret redegjorde for deres innstilling.

Vedtak:
GF ser ikke nødvendigheten av en egen komite for å utarbeide en ny beredskapsplan for borettslaget.

Vedtatt med simpelt flertall.

7. Vedtektsendring

Møteleder presenterte forslag til vedtektsendring.

Vedtak:
Følgende vedtektsendring ble enstemmig vedtatt:

3.2 Bruksoverlating og utleie

(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 i inntil 3 år, dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle/samboer eller deres nærmeste familie har bodd i

boligen i minst ett av de siste to årene.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

Godkjenning gis normalt for inntil 2 år med mulighet for 1 års forlengelse ved ny søknad, og kan bare nektes dersom det er forhold som gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren/leietaker ikke kunne blitt andelseier.

Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at

søknaden har kommet fram til styret, skal brukeren/utleien regnes som godkjent.

(3) Overlating av bruken/utleie reduserer ikke andelseierens ansvar og plikter overfor borettslaget.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Kjetil Galta 102 C gjenvelges for 2 år

Vedtak:
Kjetil Galta ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon

8.2 Valg av styremedlem for to år

Styremedlem Per Ramvi 104 D gjenvelges for 2 år

Vedtak:
Per Ramvi 104 D ble valgt som styremedlem for 2 år, ved akklamasjon

8.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Varamedlem Arne Larsen 102 B gjenvelges for 1 år

Varamedlem Ingrid Kverneland 104 D gjenvelges for 1 år

Vedtak:
Arne Larsen og Ingrid Kverneland ble valgt til varamedlemmer for 1 år, ved akklamasjon

8.4 Valg av valgkomité

Leder Gunn Husebø 106 D velges for 2 år

Camilla Vilde Oscar-Andersen 106 F velges for 2 år

Vedtak:
Valgkomiteen består da av:

Bente-Marie Rame - valgt for 2 år i 2025
Gunn Husebø - valgt for 2 år i 2026
Camilla Vilde Oscar-Andersen - valgt for 2 år i 2026

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Kjetil Galta - valgt for 2 år i 2026
Styremedlem: Per Ramvi - valgt for 2 år i 2026
Styremedlem: Hilde Weiner Toresen - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Arne Larsen - Valgt for 1 år i 2026
Varamedlem: Ingrid Kverneland - valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Stavanger 25.03.2026

Protokoll for Eiganes Park borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Kristian Haaland (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Ole Christian Willumsen (sign.)	26.03.2026

Eiganes Park borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Eiganes Park 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

Vikinghuset

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 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Innmeldte saker fra andelseiere

6 Innmeldt sak fra andelseiere

7 Vedtektsendring

8 Valg

- 8.1 Valg av styreleder for 2 år
- 8.2 Valg av styremedlem for to år
- 8.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 8.4 Valg av valgkomité
- 8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Eiganes Park borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: 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 300.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innmeldte saker fra andelseiere

Forslag nr. 1. fra Bjørn G. Tengesdal og Rolf M. Amundsen som gjelder tining av snø og is på betong stier i atriene

I vinter har vi endelig fått en skikkelig vintrer igjen med snøfall og langvarig frost. Da borettslaget ble etablert i 2008, erfarte vi i løpet av den første vinteren at vi burde unngå å bruke salt til tining av snø og is på stiene i atriene. Saltet forårsaket tilgrising i inngangspartiene, trapper og heiser, og det kunne i verste fall også bli dratt med inn i leilighetene. Det førte også til ekstra arbeid for renholderne. Styret bestemte da at vi skulle finne et annet stoff til å tine snø og is på stiene i atriene. Dette ble gjort og det ble kjøpt inn stoff som vaktselskapet fikk beskjed om å benytte i atriene.

Vi foreslår at styret sørger for at selskapet som har ansvar for snø-/isrydding får beskjed om at salt er uegnet til bruk i atriene og derfor må erstattes med et annet stoff.

Forslag nr. 2. fra Bjørn G Tengesdal og Rolf M. Amundsen som gjelder kontrakten for renhold i fellesarealer

Vi har over tid lagt merke til at renholdet som utføres i fellesarealene ikke holder den standard som vi forventer av renholds selskapet. Da kontrakten med selskapet som utfører renholdet ble inngått i 2008, var det 2 ting styret var opptatt av. Det ene var kvaliteten på renholdet og det andre at renholdet skulle utføres fredag, slik at det var rent til helgene. Selskapet forsøkte flere ganger å få flyttet renholdet til andre dager. Styret var imidlertid ikke villig til å gå med på dette. I dag variere renholds dagen fra onsdag til tirsdag.

Vi foreslår nå følgende:

- Styret må snarest mulig sørge for at renholdet tilbakeføres til fredag
- Kvaliteten på renholdet må regelmessig følges opp med kontroller hvor firmaets ledelse og representant(er) fra styret deltar

Styrets innstilling:

Styret anser forslag 1 og 2 som driftsspørsmål som hører til styrets løpende driftsansvar, og ikke som saker for generalforsamlingen. Styret har håndtert spørsmålene slik:

Styret er i hovedsak fornøyd med renholdet som utføres, men har særskilt fulgt opp utførelsen av vaskingen nå under frost- og saltingsperioden, både skriftlig og i møte. Arbeidsleder inspiserer nå vaskingen. Det er kjøpt inn nytt «Isfritt salt», som skal fungere bedre ift rengjøringen. Styret synes rengjøring torsdager er greit renhold før helgen.

Ut fra en kost-/nyttevurdering ønsker ikke styret å øke vaskefrekvensen eller endre vasking fra torsdag til fredag, men vil fortsatt følge opp kvaliteten på utførelsen, og påpeke denne overfor arbeidsledelsen når nødvendig.

Forslag til vedtak: Dette ligger unders styrets ansvar - tatt til orientering

6. Innmeldt sak fra andelseiere

Forslag nr. 3. fra Bjørn G. Tengesdal og Rolf M. Amundsen som gjelder Beredskapsplan for Eiganes Park Borettslag

I lys av den internasjonale situasjonen og anbefaling fra myndighetene, anbefaler vi at borettslaget setter ned en komité som skal ha til oppgave å utarbeide en beredskapsplan for borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret mener vi har et tilstrekkelig regelverk vedrørende en felles beredskap, og mener den enkelte selv må sørge for eventuell oppbevaring av vann og mat o.l. Felleslager for slikt vurderes som dyrt, upraktisk og ikke hensiktsmessig.

Forslag til vedtak: GF ser ikke nødvendigheten av en egen komite for å utarbeide en ny beredskapsplan for borettslaget.

7. Vedtektsendring

Dagens vedtekt om Bruksoverføring, dvs ulike former for utlån og utleie, synes uoversiktlig og komplisert å lese.
Styret foreslår derfor en forenkling i teksten og samtidig en presisering av dagens praksis.

Dagens praksis er at bruksoverlating godkjennes av styret for 2 år med mulighet for forlengelse i ytterligere 1 år, tilsammen 3 år, dersom vilkårene for bruksoverlating er til stede.

Dagens vedtekt lyder:
«3.2 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 opptil 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 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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 god kjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Kortidsutleie i inntil 30 dager er lovpålagt.»

Forslag til vedtak: Vedtekt 3.2 skal lyde:

3.2 Bruksoverlating og utleie

(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 i inntil 3 år, dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle/samboer eller deres nærmeste familie har bodd i

boligen i minst ett av de siste to årene.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

Godkjenning gis normalt for inntil 2 år med mulighet for 1 års forlengelse ved ny søknad, og kan bare nektes dersom det er forhold som gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren/leietaker ikke kunne blitt andelseier.

Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at

søknaden har kommet fram til styret, skal brukeren/utleien regnes som godkjent.

(3) Overlating av bruken/utleie reduserer ikke andelseierens ansvar og plikter overfor borettslaget.

8. Valg

Valgkomiteens innstillig

Styret:

Styreleder: Kjetil Galta 102 C gjenvelges for 2 år
Styremedlem: Per Ramvi 104 D gjenvelges for 2 år
Styremedlem: Hilde Weiner Toresen 108 E ikke på valg
Varamedlem: Arne Larsen 102 B gjenvelges for 1 år
Varamedlem: Ingrid Kverneland 104 D gjenvelges for 1 år

Stavanger 26.februar 2026

Ulrik Scheen Gunn Husebø Bente-Marie Rame

Valgkomite:

Leder: Gunn Husebø 106 D velges for 2 år
Medlem: Bente-Marie Rame 106 A ikke på valg
Medlem: Camilla Vilde Oscar-Andersen 106 F velges for 2 år

8.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Kjetil Galta 102 C gjenvelges for 2 år

Forslag til vedtak: Kjetil Galta 102 C gjenvelges for 2 år som styreleder

8.2 Valg av styremedlem for to år

Styremedlem Per Ramvi 104 D gjenvelges for 2 år

Forslag til vedtak: Per Ramvi 104 D gjenvelges for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Varamedlem Arne Larsen 102 B gjenvelges for 1 år

Varamedlem Ingrid Kverneland 104 D gjenvelges for 1 år

Forslag til vedtak: Arne Larsen 102 B og Ingrid Kverneland 104 D gjenvelges for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Leder Gunn Husebø 106 D velges for 2 år

Camilla Vilde Oscar-Andersen 106 F velges for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteen består da av:
Bente-Marie Rame - valgt for 2 år i 2025
Gunn Husebø - valgt for 2 år i 2026
Camilla Vilde Oscar-Andersen - valgt for 2 år i 2026

475 Eiganes Park borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		5 030 784	4 932 000	5 131 322
Innbetalt til felles lån - avdrag		15 840 862	14 778 576	0
Innbetalt til felles lån - renter		937 244	1 281 384	0
Tillegg felleskostnader		8 288	8 288	8 288
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		928 236	908 556	943 356
Innbetalt øremerkede midler		1 359 377	1 348 960	1 040 000
Andre driftsinntekter	1	284 700	0	0
Lading el-bil		148 373	132 972	121 500
Sum Inntekter		**24 537 864**	**23 390 736**	**7 244 466**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	342 300	313 775	342 300
Avskrivninger	8	-16 667	16 667	0
Forretningsførerhonorar		294 061	279 528	307 881
Tilleggstjenester forretningsfører		123 444	119 816	120 362
Revisjonshonorar	3	18 543	17 258	25 000
Vaktmestertjenester		425 040	495 975	450 000
Drift og vedlikehold	4, 5	2 426 017	2 070 358	2 350 317
TV og/eller internett		932 344	912 210	928 236
Renovering	6	908 960	0	0
Forsikringer		522 688	473 239	594 234
Kommunale avgifter		962 097	1 409 108	1 158 500
Energi/strøm		898 494	913 087	660 000
Administrasjonskostnader		35 462	45 759	48 000
Sum kostnader		**7 872 783**	**7 066 778**	**6 984 830**
Driftsresultat		**16 665 081**	**16 323 957**	**259 636**
Finansielle poster				
Renteinntekter		104 654	139 456	45 000
Rentekostnader		938 671	1 277 872	0
Netto finanskostnader		**834 017**	**1 138 416**	**-45 000**
Resultat	7	**15 831 064**	**15 185 541**	**304 636**

475 Eiganes Park borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	552 484 000	552 484 000
Andre fellesanlegg	8	5 033 285	5 033 285
Andre driftsmidler	8	1 203 170	483 333
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**558 720 455**	**558 000 618**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	21 976
Forskuddsbetalte kostnader		209 504	202 341
Andre fordringer		24 680	14 663
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 702 560	3 352 838
Sum omløpsmidler		**2 936 744**	**3 591 817**
SUM EIENDELER		**561 657 199**	**561 592 436**

475 Eiganes Park borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		635 000	635 000
Opptjent egenkapital		192 545 705	176 714 641
Sum egenkapital	**9**	**193 180 705**	**177 349 641**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	10	15 597 795	19 755 652
IN ordning(individuell nedbetaling)	10	219 992 475	231 669 424
Borettsinnskudd		131 884 000	131 884 000
Sum langsiktig gjeld		**367 474 270**	**383 309 076**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		148 831	70 141
Leverandørgjeld		822 385	727 923
Påløpne renter		2 140	6 091
Annen kortsiktig gjeld		28 867	129 564
Sum kortsiktig gjeld		**1 002 223**	**933 718**
Sum gjeld		**368 476 493**	**384 242 794**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**561 657 199**	**561 592 436**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Kjetil Galta	Hilde Toresen	Per Ramvi
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Inntekten gjelder rens av ventilasjon, og spyling av radiator og gulvvarme.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	300 000	275 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	38 775
Sum personalkostnader	**342 300**	**313 775**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	264 669	260 744
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 753 137	1 292 546
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	0	5 625
6630 Vedlikehold uteområde	27 817	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	23 992	6 922
6780 Drifts- og serviceavtaler	352 814	500 682
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 839
Sum	**2 426 017**	**2 070 358**

Note 5 - Korrigering av feil fra fjoråret

I 2023 ble det feilaktig kostnadsført kr 273 788 for komfyrvakt som skulle vært balanseført som en eiendel, fordi dette anses som en integrert del av bygning. Videre ble det i 2024 kostnadsført kr 91 543, inkludert avskrivninger på kr 16 667, som følge av feilaktig behandling av denne eiendelen. Som følge av dette skulle resultat 2023 vært 173 788 høyere og 2024 kr 91 543 høyere. Resultateffekten av dette tas i 2025-regnskapet, og er vist som tilgang i 2025 i note 8 - Varige Driftsmidler.

Note 6 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Ombygging varmesentral	908 960	0
Sum	**908 960**	**0**

Note 7 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**15 831 064**	**15 185 541**
Avdrag på lån	-15 816 243	-14 779 438
Aktiverte anskaffelser	-703 170	-500 000
Tilbakeføring av avskrivning	-16 667	16 667
Endring disponible midler	**-705 016**	**-77 230**
Omløpsmidler	**2 936 744**	**3 591 817**
Kortsiktig gjeld	**1 002 223**	**933 718**
Disponible midler	**1 934 521**	**2 658 099**

Note 8 - Varige driftsmidler

	Opplegg for Zaptec ladestasjon	Varmeanlegg oppgradering	Varmepumpe 30 kwh	Varmepumpe 45 kwh	Komfyrvakt	Honda HTK20 feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	233 750	2 720 098	1 966 687	346 500	0	19 389
Årets tilgang :	0	0	0	0	1 203 170	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	233 750	2 720 098	1 966 687	346 500	1 203 170	19 389
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	233 750	0	0	0	0	19 389
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 720 098	1 966 687	346 500	1 203 170	0
Anskaffelsesår :	2017	2018	2011	2022	2025	2011
Antatt levetid i år :	5					5

	Bygninger	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	307 314 000	245 170 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	307 314 000	245 170 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	307 314 000	245 170 000
Anskaffelsesår :	2008	2009
Antatt levetid i år :		

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	635 000	0	635 000
Egenkapital	192 545 705	15 831 064	176 714 641
Sum Egenkapital	**193 180 705**	**15 831 064**	**177 349 641**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank ABP filial i Norge**
Lånenummer:	**67143439713**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2009
Rentesats:	4.94 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	420 456 000
Lånesaldo 01.01:	19 755 652
Avdrag i perioden:	4 159 855
Lånesaldo 31.12:	**15 595 797**
Saldo 5 år frem i tid:	9 353 752
Andelssaldo 01.01:	231 669 424
Innbetalt IN i perioden:	3 036 181
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	14 713 129
Andelssaldo 31.12:	**219 992 475**
Sum pantegjeld for lån:	**235 588 273**

Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er kr 367 474 270 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 558 720 455.

Resultat og balanse med noter for Eiganes Park borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiganes Park borettslag

Styreleder	Kjetil Galta (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Per Ramvi (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Hilde Toresen (sign.)	05.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Eiganes Park borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiganes Park 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: AQ4ET-48MBY-UOV49-JXHYQ-LGB15-7T9RL

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AQ4ET-48MBY-UOV49-JXHYQ-LGB15-7T9RL

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
2026-03-04 10:31:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AQ4ET-48MBY-UOV49-JXHYQ-LGB15-7T9RL

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

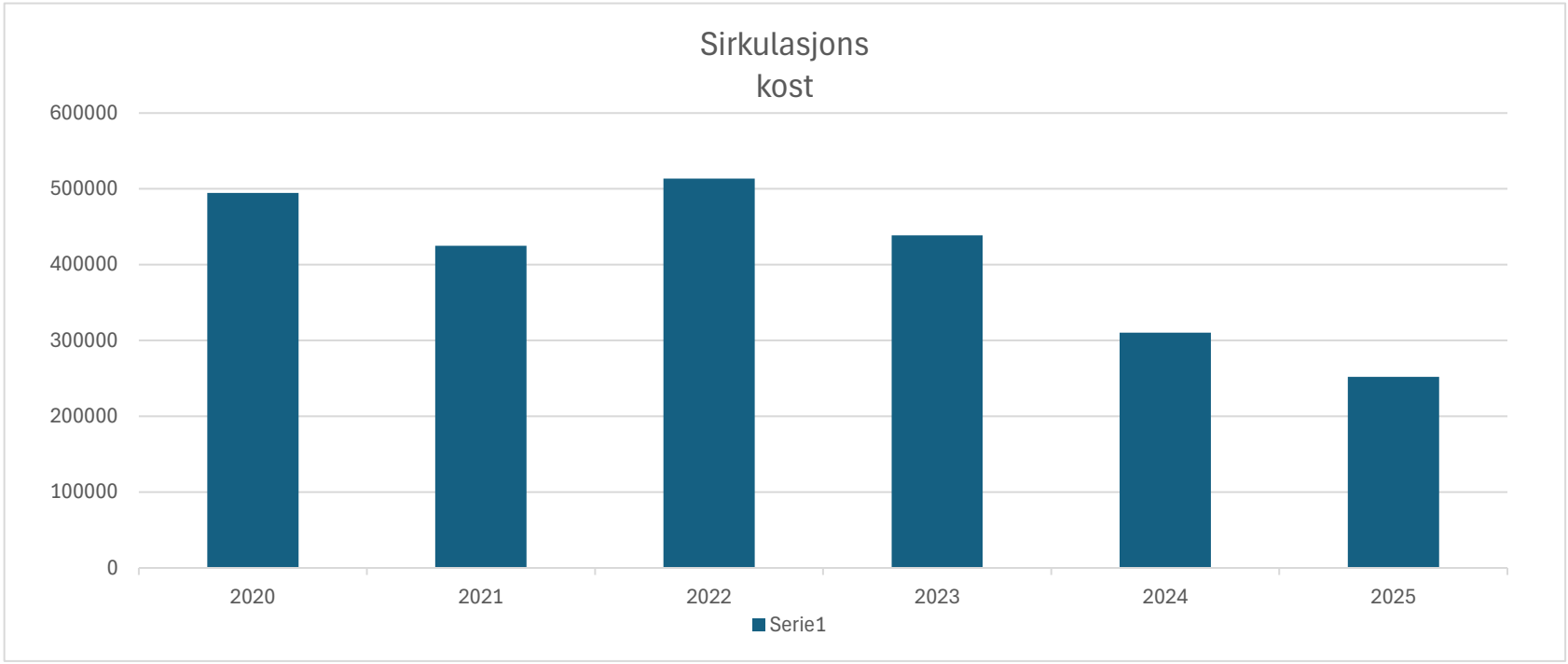
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

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

ÅRET 2025	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Total varmeproduksjon (Kwh)	942230	990224	1140119
EPB tilført Kwh	467172	477741	509257
COP inkl. elkjele (Total varmeprod. Kwh/Tilført Kwh)	2,02	2,07	2,3
Beboer varmelev. målt i leiligh. Kwh	690076	679958	701550
Sirkulasjonskostnad av total varmeproduksjon	28 %	31 %	38,45 %
EPB kost (467172Kwh *1,32 Kr/Kwh)	616667	592399	672219
Beboer kost (690076 Kwh*1,95 kr/Kwh)	1345648	1325918	1459224
Fortjeneste EPB (Brutto)	728981	733519	787005
Avskrivning	350000	350000	350000
Utgifter med drift av anlegget (tilsyn + vedlikehold)	69000	96500	98681
		351000	74893
ekstra ordinære utgifter*	908970		
Netto fortjeneste	-598989	-63981	263431

Ekstrordinære utgifter*	
pumpe	268000
arbeid	190000
Rep brønnpark 1 (skiftet Spindler)	83000
Eos system	43900
El- arbeider	44315
deler/etc	168000
Isolering	111755
	908970

Sirkulasjon/transport kost		
2020	494511	38 %
2021	424886	35 %
2022	513708	37 %
2023	438569	38 %
2024	310266	31 %
2025	252154	28 %



SAK 3 INFORMASJON FRA STYRET

Om Eiganes Park borettslag

Eiganes Park borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 127 andelsleiligheter. Borettslaget har organisasjons nr. 991 449 744. Bate boligbyggelag er borettslagets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Kjetil Galta	styrets leder	Steingata 102C
Per Ramvi	styremedlem	Steingata 104D
Hilde Toresen	styremedlem	Steingata 108E
Arne Larsen	varamedlem	Steingata 102B
Ingrid Kverneland	varamedlem	Steingata 104D

Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 67 protokollerte saker har vært behandlet.

Økonomi

Borettslagets økonomi er god, og beholdningen av disponible midler er tilfredsstillende.

Vi er nå inne i en periode hvor vi bruker større beløp på ytre vedlikehold. Styret har midler til å gjennomføre dette. På bakgrunn av økonomien og god kontroll av driften besluttet styret å øke andelseiernes innbetaling til dekning av felleskostnadene (dvs. husleien) for 2026, med kun 2%. De siste 5 årene til sammen 6%.

Etter budsjettet vårt ble godkjent i oktober 2025, ble det på et seinere tidspunkt besluttet av kommunestyret å gjeninnføre eiendomsskatten i Stavanger. For vårt vedkommende vil det trolig utgjøre ca. kr. 500 000.-. (ca. kr 4 000.- i snitt pr boenhet pr.år.)

Hvorvidt husleien ut fra dette bør økes, vil styre beslutte på et senere tidspunkt.

I snitt.

For øvrig viser vi til Årsregnskapet 2025.

Styrets arbeid i perioden

Teknisk rom

Januar startet på verst mulig måte. Vi hadde lekkasje i varmeveksler som lakk kaldt vann over til lukket varme krets. Dette medførte at trykket økte i anlegget og sikkerhetsventiler blåste mer enn en gang.

Søk ble i igangsatt og pågikk i nær 3 uker før vi kunne avdekke feilen. Det var 2 varmevekslere i leiligheter som var lekk. Disse ble skiftet.

Vi hadde ikke fullført skifte av vekslere før 2 varmepumper stoppet i teknisk rom.

Det viste seg at disse pumpene var alvorlig skadet og vi startet forhandlinger med Klimaservice for å utbedre skaden. De var u utgangspunktet imøtekommende, men da vi ikke mottok noen tilbud på utbedringer tross flere purringer, valgte vi å si opp denne avtalen.

Vi har skrevet ny avtale med Uni Energi. Vi har kjøpt inn ny varmepumpe og foretatt en ombygning i teknisk rom. Brønnpark 1 og brønnpark 2 er nå koblet sammen slik vi får en bedre utnyttelse og adskillig mer effektivt anlegg. Kostnadene endte på ca. kr 900 000.-, men gir store driftbesparelser.

Erfaringene siste halvår viser at vi nå forbruker merkbart mindre energi i teknisk rom (hittil nær 20% mindre) og viss erfaringene fra siste halvår holder har vi klart å redusere transporttapet/kostnadene betraktelig.

Vannskap /gulv varme

Vi har stadig mindre problemer i skapene. Den vanligste årsaken er at regulatorene henger seg opp. Det er veldig smart å skru disse opp og ned innimellom.

Det samme gjelder radiatorene som også har en liten tendens til å henge seg opp.

Regulator i vannskap

Våre er blåe



Altibox

Den den gamle avtalen med Altbox gikk ut 2025. Ny avtale Altibox Flex S ble signert. Alle boenheter kan oppgradere pakken til den varianten som passer dem best.

Altibox_Flex_S.pdf

Bygnings forsikring.

Vi inngikk forhandlinger med flere forsikringsselskap februar 2025. Dette resulterte i at If forsikring reduserte premien med ca 13%.

I skrivende stund er vår premie kr 520 000.- for borettslaget.

Røykvarslere.

Styret har signert ny 5 års avtale med Verisure. Røykvarslerne i alle 127 boenheter ble byttet og kontrollert mai/juni 2025.

Wi-Fi i parkeringsanlegget

Etter oppgraderingen av Wi-Fi anlegget i parkeringsanlegget opplever vi at det har blitt adskillig bedre dekning enn tidligere. Vi har fremdeles noen periodiske problemer i enkelte soner. Dette jobbes kontinuerlig med dette.

50% av bilparken i Eiganes park borettslag er nå elektrisk, som følge av dette har vi justert ned ventilasjonen i garasjeanlegget.

Kledning

Vi har hatt mye råtten kledning på blokk 102 skifte av kledning har pågått hele høsten 2025. Videre ble det oppdaget store svakheter og råtten kledning ved rekkverkene på terrassene i fronten på 102. Dette ble utbedret og skiftet. Vi vil kontrollere blokk 104 i år.

Magnetventil i vannfordelerskap.

Dette ble montert hos alle beboere i 2024 og en blokk i januar 2025. Dette har vært svært effektivt. De slår ut ved kun et par dråper vann og har nok reddet oss fra større lekkasjer i året som gikk.

Sprinkelventiler

Vi har hatt et par lekkasjer fra sprinkelventiler i året som gikk (2 lekkasjer i samme leilighet) Dette førte til at vi foretok en sjekk av et par leilighet i alle blokker.

Heiskontroll

Borettslaget har i alle år hatt en fast avtale med leverandøren av heisene - KONE. De foretar systematisk, og uanmeldt, service 4 ganger i året. Vi har en 24/7 Connection services avtale på alle 8 heiser. Heisene er koblet opp mot Kones alarmsenter via 4G systemet. I tillegg til dette har myndighetene bestemt at det skal være en omfattende kontroll av et autorisert firma hvert 2. år. Vi har avtale med Norsk Heiskontroll.

Rensing av ventilasjonskanaler og skifte av filter.

Vi sendte ut forespørsler på kanalrens høsten 2025. Rimeligste tilbud var Ståle Lie som foretok en kanalrens i alle leiligheter, samt filterskifte for de som ikke hadde utført dette.

I henhold til anbefalingen fra leverandøren av ventilasjonsanlegget, skal alle beboere skifte filtre hver høst, etter pollen-sesongen. Selv om dette egentlig er en kostnad som den enkelte beboer skal betale selv, har styret kjøpt inn og delt ut et sett filtre hver høst.

Selve jobben med å skifte filteret kan være brysom for enkelte beboere. Styret har derfor inngått en avtale med leverandøren som foretar skiftet for de som ønsker det, for en rimelig penge.

Under inspeksjonen med Ståle Lie ble det avdekket store avvik i anleggene. Flere leiligheter hadde ikke skiftet filter siste året.

Å ikke vedlikeholde /skifte filter fører til dårlig inneklima og at ventilasjonsanlegget må jobbe under dårlige forhold slik at levetiden på anlegget forkortes.

Vår-rydding

Container for restavfall ble plassert ved nedkjørsel til parkeringskjeller. Mange beboere benyttet anledningen til en opprydning i boder og liknende.

Minner samtidig om at

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Årlige fast pålagte kontroller

I henhold til lover og forskrifter er det gjennomført en rekke kontroller, utført av autoriserte firmaer.

- Lekeapparatene
- Heiskontroll
- Nødlys
- Røykluker og ventilasjon i trappegangene
- Sprinkleranlegget
- Brannalarmen
- Brannslukkingsutstyret i fellesanlegget

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.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no